



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

1.1.D13 Håndværkerkvarteret, Nordlige del

Mål

Området er udpeget som byomdannelsesområde, grønt indsatsområde og arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges vægt på at bevare kulturhistoriske spor fra områdets tid som godsbanearreal. Målet er at skabe et nyt alsidigt byområde med en åben og grøn karakter, der indrammer den tætte midtby og formidler den grønne sammenhæng fra Østerådalen til det centrale midtbyområde og fjorden. For at sikre disse intentioner kan der kun ske beskedne til- og ombygninger af eksisterende bebyggelser.



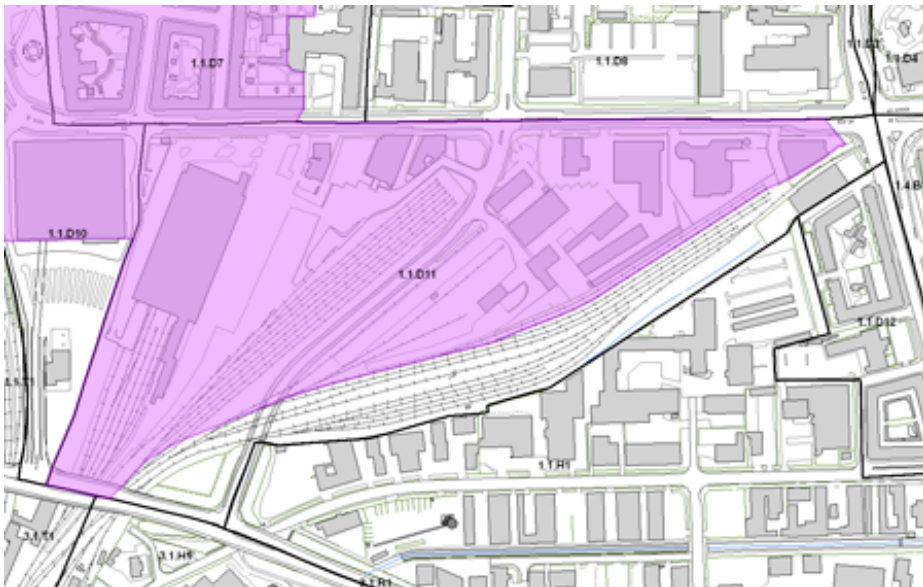
Godsbanearialets åbenhed skal spille op Jyllandsgades byfront, der markerer overgangen til den tætte by.

Anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til blandede bymæssige formål.

Indplacering af butikker i området skal ske med udgangspunkt i en helhedsplan for Godsbanearialet. Butikkernes maksimale bruttoetageareal kan for at sikre intentionerne for helheden skærpes i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning.

Butikker markeret med * må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist på nedenstående kort med lilla farve.



Bymidteafgrænsningen Aalborg City

Byggemuligheder

I den nærmere planlægning af områdets omdannelse skal nye bygningsvolumener bl.a. fastlægges på baggrund af skalastudier i 3D, og det skal belyses, hvordan den åbne karakter sikres, og hvordan fremtidig bebyggelse i området kan spille sammen med de forskellige naboskaber på en god måde.

Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Hotel/restaurant
Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 2.000 m² pr.
udvalgsvarerbutik i
afgrænset bymidte - se
kort
Se uddybende vilkår i
retningslinje [7.1.1](#)

Byggemuligheder

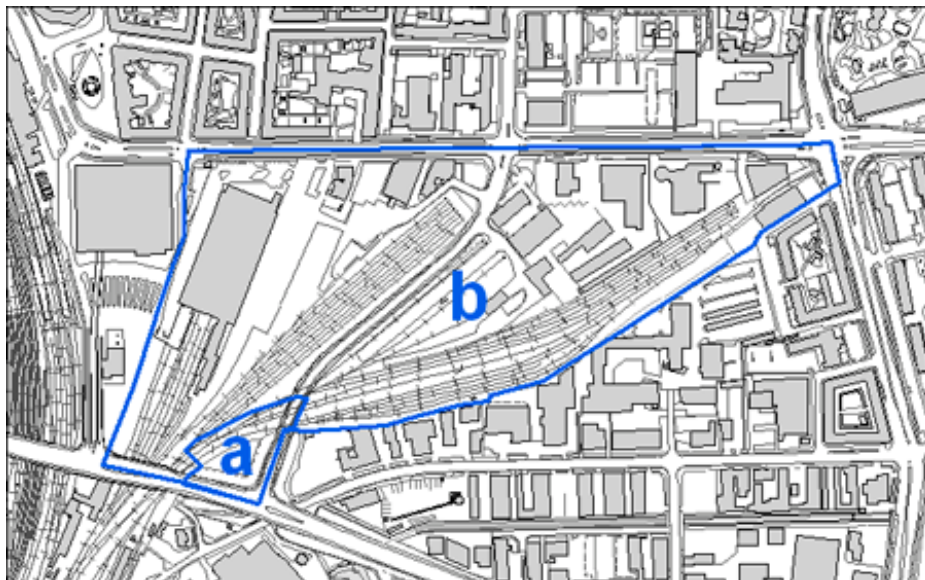
Bebyggelsesprocent:
Max. 350 i delområde
a og
Max. 160 i delområde
b - se kort

En lokalplan skal
fastlægge principper for
bebyggelsens omfang
og placering, for de
ubebyggede arealer og
for placering af veje og
stier m.m., der sikrer
området en åben og
grøn karakter.

Evt. mulighed for
højhus, se [retningslinje
5.1.3](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).



Delområder med forskellige byggemuligheder

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [Retningslinje 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik samt for støj og vibrationer fra jernbanen, se [Retningslinje 13.3.](#)

Miljø

Området er belastet af støj fra Jyllandsgade og Østre Allé samt af støj og vibrationer fra jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab



I dag afbrydes Østerådalen's forløb fra Lindensborg Ådal og ind i Aalborg Midtby ved Godsbanearealet. En blanding af værksteder, autoforhandlere, udvalgswarebutikker o.l. ligger og danner en barriere langs Jyllandsgade.

Med omdannelsen af området åbnes der mulighed for at sikre et sammenhængende forløb fra Østerådalen helt frem til Limfjorden, ligesom nye tværgående og rekreative strukturer muliggøres, når Godsbanearealet tænkes sammen med omdannelsesområderne Håndværkerkvarteret og Eternitten. Der lægges vægt på at understrege og forstærke kontrasten mellem den tætte by og den mere åbne karakter, der kendetegner baneområdet. Dette kan eksempelvis ske ved at gennemføre den grønne struktur og lade den tætte by støde op til et byområde med en grøn karakter, evt. med et vandelement. Idet området vil skulle omdannes på baggrund af en helhedsplan betyder det, at områder, der i dag er bebygget, ikke nødvendigvis vil være det i fremtiden.

Bevaring af kulturhistoriske spor prioriteres højt. Fx vil dele af de gamle banespor kunne genanvendes og nyfortolkes som stiforbindelser.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjeningen skal ske fra Jyllandsgade.

Området har en central beliggenhed i forhold til byens kollektive trafikknudepunkt.

Der lægges særlig vægt på at sikre en stiforbindelse gennem området for at forbinde Østeråkilen med midtbyen og fjorden.



I et parkområde i Berlin er tidligere banespor omdannet til stier.

Arkitektur - Byrum og landskab

Nybyggeri skal udtrykke sin egen tids arkitektur.

Området skal fremstå grønt.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

Fokus på belysning.

Parkeringspladser skal gives en grøn karakter.

En lokalplan skal fastlægge et fælles design for byudstyr, herunder også affaldsløsninger.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Jyllandsgade, Dag Hammerskjølds Gade og Kielersvej.

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.

Synlige affaldsløsninger
skal indpasses i
bybilledet.

Zoneforhold
Byzone.



11.3.11 Ådale

I ådale og visse dalstrøg formet af mindre vandløb, der fremgår nedenfor og af ovenstående kort, må der som udgangspunkt ikke foretages indgreb,

- som forringer mulighederne for at opretholde/genskabe den naturlige hydrologi,
- som forringer naturværdierne i ådalene,
- som modvirker målopfyldelse i ådalenes Natura 2000-områder og vandløb samt i de kystvande, som vandløbene munder ud i.

Eksisterende spærringer mv., som forringer mulighederne for at genoprette naturværdier og det naturlige samspil i ådalene, skal søges fjernet under hensyntagen til kultur- og landskabsværdier.

Bemærkninger til retningslinien

Retningslinien skal sikre en helhedsorienteret og bæredygtig forvaltning af ådalene, både med hensyn til naturindhold, landskab og driftsmæssig udnyttelse. Det er af afgørende betydning, at det naturlige samspil mellem ådal og vandløb kan udfoldes i vidt omfang, og at aktiviteter i ådalen som drift af arealer, tekniske anlæg og kulturtekniske indgreb ikke modvirker dette samspil.

Det er hensigten med retningslinien, både at regulere fremtidige indgreb, og at give mulighed for at ændre eksisterende forhold - fx spærringer i vandløb.

Retningslinien gælder for følgende vandløb og deres tilløb.

Vandløb med større tilløb er tillige markeret med fed streg på kortet. Der henvises desuden til [afsnit 12 - Vandmiljø](#), om vandløb/ådale.

Vandløb

Binderup Å
Bruså
Dybvad Å
Gerå
Halkær Å
Haslevgårds Å
Hasseris Å
Lindenberg Å
Lindholm Å
Ryå
Romdrup Å
Skibsted Å
Skovåen
Sønderup Å
Vår Å
Vidkær Å
Øster Å



Lindborg Å

23-11-2009



13.12 Parkering

Reservation af større parkeringsanlæg er vist på kortet. Lovadministration, planlægning og anlægsvirksomhed m.v. må ikke føre til dispositioner, der hindrer mulighed for at realisere planerne for nye parkeringsanlæg.

Parkeringsanlæg kan etableres i samspil med øvrige anvendelser som fx parkeringskælder, ligesom anlæggene kan etableres som selvstændige parkeringshuse eller parkeringsdæk.

Bemærkninger til retningslinien

Fremtidige parkeringsarealer i Aalborg Midtby ønskes anvendt til korttidsparkering, mens langtidsparkering henvises til parkeringsanlæg langs randgaderne i Midtbyen.

Målet er, at der skabes et overskueligt parkeringsudbud, der er tilgængeligt via de overordnede veje. Nye parkeringsanlæg etableres primært som parkeringshuse eller parkeringskældre som klimasikres og med et minimalt forbrug af overfladeareal.

Parkeringsindsatsen skal også medvirke til at forbedre bymiljøet.

Parkering skal som udgangspunkt placeres på egen grund. Dog kun når kravene til opholdsarealet er opfyldt. Hvis dette ikke er muligt, kan byrådet dispensere fra kravet indenfor Aalborg Midtby og i den centale del af henholdsvis Nibe og Hals, mod at der indbetales til kommunens parkeringsfond. Pengene herfra benyttes til etablering af større samlede parkeringsanlæg. De geografiske afgrænsninger for hvor denne praksis tillades er ligeledes vist på ovenstående kort.

08-05-2017



2.1.2 Byomdannelse, byudvikling og miljø



- Der er udpeget et egentligt byomdannelsesområde (jf. Planlovens § 11, og med de særregler der gælder for disse områder) på Nørresundby havnefront Øst og i Klarup ved Skagen Beton (se udstrækningen på ovenstående kort).
- Endvidere er der på kortet vist en række øvrige byomdannelsesområder, der alene indikerer, at der vil ske byudvikling i form af byomdannelse - men i overensstemmelse med planlovens almindelige bestemmelser.
- Indenfor de enkelte bydele skal byfunktionerne så vidt muligt integreres.
- Støj og luftforurening fra vejtrafik skal begrænses gennem indretning af områderne og begrænsning af trafikken.
- Ved omdannelse af eksisterende byområder skal der tages hensyn til den omgivende by.
- Ved udbygning af nye byområder skal byggemodningen tilrettelægges under hensyn til ressourcer, landskab og bymiljø.

Bemærkninger til retningslinien

Områder til byomdannelse kan udpeges i kommuneplanen efter planlovens § 11. For disse egentlige byomdannelsesområder gælder, at støjbelastende erhvervsaktiviteter skal være afsluttet eller under ophør i den overvejende del af området.

I lokalplaner for egentlige byomdannelsesområder kan arealer, der er belastet med erhvervsstøj, udlægges til støjfølsom anvendelse, når der er sikkerhed for, at støjbelastningen ophører i løbet af en periode, der ikke væsentligt overstiger 8 år efter lokalplanens bekendtgørelse. Hermed er der mulighed for at sætte gang i en gradvis omdannelse af området til boliger, andre byformål m.v., der i en begrænset periode udsættes for en lidt højere støjbelastning fra erhverv, end de sædvanlige vejledende støjgrænser tillader.

Udpegningen af byomdannelsesområder giver også mulighed for at sikre driften af områdets fællesarealer og -anlæg gennem krav i lokalplan om dannelse af grundejerforening.

12-09-2016



5.1.3 Højhuse

- Højhuse kan kun planlægges inden for de udpegede områder. Dvs. Godsbanearialet, Lindholm Brygge, Østre Havn, Musikkens Hus området, området ved Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken, "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej og Hjørnegrunden ved Universitetsboulevarden/Sohngårdsholmsvej.
- Højhusprojekter skal konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.
- I særlige tilfælde kan høje bygninger anvendt til tekniske anlæg eller produktionsanlæg for virksomheder undtages.

Bemærkninger til retningslinien

Bygherrevejledningen om højhuse er udarbejdet for at give ansøgere et overblik over, hvilken dokumentation der kræves i forbindelse med vurdering af højhusprojekter.

I Aalborg defineres et højhus som en bygning på mere end 35 meter eller på mindst 11 etager. Bygninger i denne højde vil stå i markant kontrast til byens generelle maksimale højde, som i dag er på 5-6 etager, og vil derfor have stor betydning for byens profil. Der tages dog det forbehold, at byggeri med et lavere etageantal og højde godt kan defineres som et højhus, hvis det - når det indarbejdes i Aalborg Kommunes 3D-bymodel og ses i sammenhæng med konteksten - opleves som et højhus, og derfor skal følge den fastlagte procedure. For så vidt angår den øvre grænse, vil denne kræve en vurdering i hvert enkelt tilfælde.

Som udgangspunkt vil et højhus kun komme på tale, hvis placeringen er velbegrundet, og bygningerne tilfører stedet noget positivt og kvalitativt understøtter Aalborgs byprofil. Dokumentationen skal sikre et godt grundlag til at vurdere, om et højhusprojekt f.eks. visuelt udgør et tilskud til byens skyline, om bygningen har en arkitektonisk høj standard, om huset fungerer godt i gadeniveau og bidrager på en god måde til bylivet, om trafiklogistikken fungerer godt, ligesom de klimatiske konsekvenser ved byggeriet skal belyses osv.

De områder, hvor højhuse er en mulighed, fremgår af kortet. Det drejer sig om Godsbanearialet, området syd for "Katedralen" på Lindholm Brygge samt områderne ved Musikkens Hus og Østre Havn (nord og vest for Østre Havnebassin), området ved Universitetssygehuset, området ved Spritfabrikken og "Parkbyen" ved Sohngårdsholmsvej. De afgrænsede områder skal ikke opfattes som konkrete lokaliteter til placering af højhuse, men områder, hvor højhuse – hvis forholdene tillader det – evt. kan indplaceres efter en nærmere vurdering og planlægning.

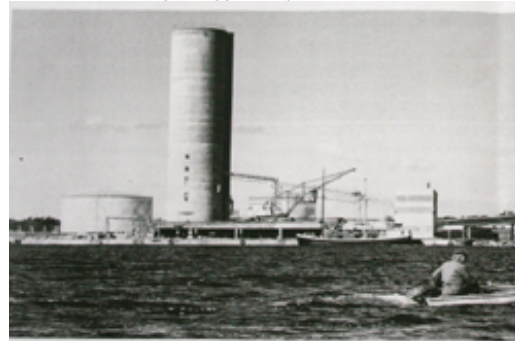
I særlige tilfælde, hvor de høje bygninger er tekniske anlæg eller produktionsanlæg til virksomheder, kan bygningen indgå i en kontekst, hvor den ikke visuelt, miljømæssigt eller landskabeligt vil ændre eller påvirke områdets karakter væsentligt.



Områder hvor højhuse evt. kan indpasses.



Brohuset ved Limfjordsbroen står med sine 11 etager i kontrast til den bagvedliggende by



Lindholm Brygge er et af de områder hvor der i en lang årrække har været placeret markante byggerier

Ud fra planmæssige overvejelser om gener, påvirkninger af byens rum eller landskabet, klimatiske forhold m.m. kan sådanne bygninger undtages fra retningslinjen. Dermed skal bygningen heller ikke konsekvensvurderes jf. bygherrevejledningen.

Undtagelser fra retningslinjen om højhuse kunne f.eks. være antenneanlæg, kraftværker, virksomheder til cementfabrikation, ophugnings- eller nedknusningsvirksomhed, skibsværfter eller olie- og kemikaliebehandlingsanlæg.

Bygherrevejledning

Selve vurderingsforløbet er opdelt i faser - en indledende projektredegørelse og evt. en efterfølgende konsekvensanalyse. Ansøger leverer materialet, herunder 3D visualisering til brug for sagsbehandlingen og til brug ved en evt. senere offentliggørelse af planforslag mv. Materialet omfatter en belysning af de punkter, der er nævnt under hhv. "Projektredegørelse" og "Konsekvensvurdering" herunder.

Hvis det herefter besluttet at arbejde for realisering af projektet, vil det skulle igennem de offentlige høringer forbundet med en almindelig planlægningsproces (lokalplan, miljøvurdering evt. kommuneplantillæg).

By- og Landskabsudvalget/Byrådet forbeholder sig ret til at forudsætte en helhedsplan udarbejdet for områder, hvor et højhusprojekt indgår i en større planmæssig sammenhæng med mulighed for flere højhusprojekter inden for samme område.

Projektredegørelse

Indledningsvis skal der foreligge en redegørelse fra ansøger, der som minimum belyser følgende hovedpunkter:

Projektets beliggenhed, omfang og forhold til omgivelserne:

- Hvad er baggrunden for ønsket om at bygge et højhus? Er der funktionelt behov for en stor sammenhængende enhed, og behøver det at være i form af højt byggeri?
- Hvor er projektet beliggende? Er det et sted, som er vigtig at markere visuelt?
- Hvad er projektets planlagte etageantal og højde over terræn? Hvor høj en udnyttelsesgrad forventes der?
- Hvordan forholder projektet sig til eksisterende eller planlagte orienteringspunkter (f.eks. andre markante bygninger i nærheden, kirkespir i baggrunden, det bagvedliggende landskab) og til den tradition (f.eks. industrielle bygningsvolumener), det evt. er begrundet af?
- Er hensynet til eventuelle vigtige udsigtslinjer eller indkig jf. kommuneplanen tilgodeset?
- Hvordan vil projektet påvirke bylivet lokalt? Vil det bidrage til byens liv set i et mere overordnet perspektiv?
- Giver projektet udsigt? Tager det udsigten, sol og lys fra andre (herunder også andre byrum)? I hvilket omfang giver projektet indbliksgener for andre?



Eksempel på visualisering af byrum ved foden af et højhus. Eksemplet er fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 87 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



I Norman Fosters Gerkin Tower i London har bæredygtighed været et vigtigt tema

- Hvordan vil projektet påvirke trafikstrukturen? Hvordan tænkes parkeringspladser indarbejdet i projektet?
- Er der forhold i omgivelserne, f.eks. miljømæssige, der kræver særlig opmærksomhed eller vanskeliggør realisering af projektet? Hvordan tænkes eventuelle problemer løst?
- Er projektet omfattet af reglerne om VVM (er anlægget opført på VVM-bekendtgørelsens bilag 1 eller 2 og er dermed omfattet af VVM-pligt?)

Projektets indhold

- Vil projektet bidrage positivt til byen eller bydelens image (både hvad angår funktionen og den visuelle fremtræden)?
- Hvad er projektets anvendelse/r? - Indeholder projektet en anvendelse, som er af almen interesse i at manifestere i byen?
- Hvilke øvrige faciliteter er tænkt ind i projektet (fælles faciliteter, opholdsarealer og lignende)? Er der offentligt tilgængelige områder i eller ved bygningen? Kan andre end husets brugere f.eks. nyde udsigten fra toppen af bygningen?
- Hvis det er et boligprojekt: Hvilke lejlighedstyper indeholder projektet, og hvilke beboergrupper sigtes der imod? Hvordan er behovet for f.eks. udendørs opholds- og legearealer samt parkering tilgodeset? Vil projektet påvirke byens eller bydelens sociale strukturer?

Bæredygtighed

- Med Aalborg Commitments har Aalborg Kommune forpligtiget sig til at arbejde for bæredygtige løsninger - herunder ønskes der bl.a. at sætte fokus på det sociale perspektiv, energioptimerede huse, naturen i byen og økonomiske rentabilitet. Hvordan er elementer af en sådan karakter tænkt ind i projektet?

Redegørelsen fremsendes til Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen. På baggrund af materialet tages der stilling til, om projektet indeholder de formelle kvaliteter, der kan ligge til grund for en nærmere konsekvensanalyse eller, om projektet skal afvises.

Konsekvensanalysen

Såfremt det på baggrund af rekvirentens redegørelse vurderes, at projektet er egnet til viderebehandling, kan en konsekvensanalyse indledes. Materialet leveres ligeledes af ansøger. I konsekvensanalysen går man tættere på projektet og dets arkitektoniske og byplanmæssige indpasning i byen. Set i relation til eksisterende forhold skal emner som byarkitektur, byrum, klima og trafik analyseres med henblik på en afklaring af projektets positive og negative konsekvenser for området, bl.a. ved brug af 3D visualisering. Data fra visualiseringen leveres til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Byarkitektur

Konsekvensanalysen tager udgangspunkt i en kortlægning af eksisterende forhold og omfatter en beskrivelse af bydelens/områdets skala, bebyggelsesmønster, karakteristiske bygningsmæssige træk, vigtige eller markante bygninger, rumdannende elementer samt



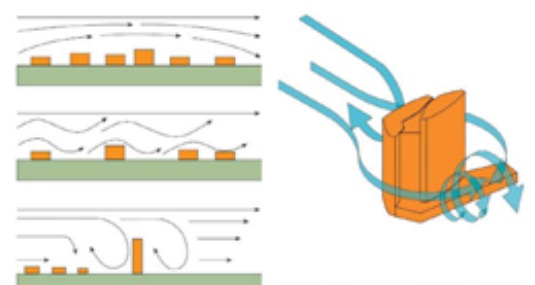
Østre Havns markante profil har kendetegnet Aalborgs Havnefront i årtier - en profil der ønskes fastholdt i en nyfortolket udgave



Højhusets samspil med den omgivende bys skala, arkitektur og bymiljø skal vurderes.



Det skal sikres, at projektet bidrager til det omgivende byrum på en god måde



bydelens tæthed/åbenhed og grønne struktur (kan evt. illustreres af et udsnit af kommuneatlas). Det skal beskrives, hvordan projektet indgår i byens og den lokale sammenhæng - udover en kortlægning af eksisterende forhold ved at belyse

- Hvordan højhuset spiller sammen med byens skala, og hvilken indflydelse bygningen har på den eksisterende skyline?
- Hvordan sammenhængen er med nærmiljøet - højhusets typologi og udformning i relation til eksisterende arkitektur og bebyggelsesmønster?
- Herudover skal projektet belyses mere indgående. Hvordan er højhusets arkitektur, form og detaljeringsniveau? Hvordan er bygningens proportioner, forhold mellem højde og bredde? Er der facadevariationer mv.? Hvordan er belysning af bygningen i de mørke timer tænkt ind?

Emnerne analyseres med henblik på at afklare projektets positive og negative konsekvenser for byens og bydelens visuelle udtryk. Analysen suppleres med en 3D volumenmodel af projektet indpasset i området. Aalborg Kommune, By- og Landskabsforvaltningen kan levere et passende udsnit af kommunens 3D bymodel til brug for visualiseringen.

Byrum

En konsekvensanalyse af byrummet ved foden af et foreslået højt hus tager udgangspunkt i registrering og vurdering af det sted, hvor huset tænkes placeret. Hvordan er forholdene i dag, og hvordan vil realisering af et højhusprojekt ændre byrummet? I beskrivelsen af eksisterende forhold skal der især lægges vægt på byrummets kvalitative side. F.eks. om byrummet danner en god ramme om bylivet - eller har potentiale hertil - samt en beskrivelse af, hvilken rolle det aktuelle område spiller i byens og bydelens liv i dag?

Sat i relation til de eksisterende forhold vil en beskrivelse af de fremtidige forhold omkring højhusets fod demonstrere, i hvilket omfang det høje hus bidrager positivt eller negativt til byrummet og bylivet.

Udover en beskrivelse af de eksisterende forhold skal det således belyses:

- Hvordan højhuset er afgrænset på grunden. Efterlader bygningen udenomsarealer eller er projektet udformet med en base, der fylder grunden ud?
- Hvordan forestiller man sig eventuelle udenomsarealer anlagt? Tilgodeses brugernes behov for udendørs opholdsarealer her? Er der her mulighed for ophold for andre end husets brugere?
- Hvordan er bygningens æstetik og kobling til gadeniveau? Her tænkes især på skala og rytme, materialer, farver, konstruktion, detaljering, stofflighed, transparens, åbenhed o.l. Er bygningen rar at færdes langs? Bidrager facadens udformning til en oplevelsesrig by? Hvordan spiller bygningen sammen med den omkringliggende bebyggelse? Hvordan er adgangen til bygningen?
- Vil bygningen få indflydelse på presset på byens/bydelens eksisterende parker/grønne områder?

Analyser af f.eks. klimaet skal belyse om højhuset bidrager positivt eller negativt til omgivelserne. Illustrationer fra "Højhushåndbogen - Et grundlag for planlægning, vurdering og 3D-visualisering af høje huse" s. 91 og 92 (Realdania, Århus Kommune og Arkitema KS)



Det skal bl.a. også belyses hvordan p-pladser er indarbejdet i projektet

- Hvordan er bygningens anvendelse relateret til bydelens døgnrytme, aktivitetsniveau og trafikstrømme? Hvilken anvendelse forestiller man sig at have i gadeniveau? Åbner projektet nye muligheder for byens sociale liv - f.eks. i form af offentlige faciliteter, restauranter eller udsigtspunkter?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med visualiseringer i 3D. 3D-visualiseringen skal omfatte en fotorealistic model til fotomatch fra forudbestemte standpunkter og fotoregistreringer af det eksisterende byrums træk. Visualiseringerne skal leve op til kvalitetskrav opsat af Aalborg Kommune.

Klimaforhold

Et forhold, der hænger tæt sammen med byrummet ved et højt hus, er det lokale klima omkring bygningen. Vil bygningen skygge for nabobebyggelser og eksisterende attraktive byrum? Vil den generere turbulente vindforhold i gadeniveau og efterlade forblæste udearealer? Vil refleksioner fra bygningen genere de omkringboende? Et dårligt lokalt klima vil medføre alvorlige konsekvenser for de omkringliggende byrum og kan modvirke effekten af den fortætning, det liv og aktivitet, som det høje hus ellers kan tilføre byen. Klimaforholdene undersøges og vurderes således for at kunne konstatere, om et foreslået højt hus vil forringe eller forbedre klimaet i et lokalområde.

Analysen tager udgangspunkt i en kortlægning af det eksisterende lokalklima i lokalområdet. Hvordan er vindforholdene, lys/sol-/skyggeforhold mv. i dag? (f.eks. kan vindforholdene langs Limfjorden, eller tilstedeværelsen af andre markante bygningsvolumener i nærheden, gøre sig gældende). Analysen skal herudover dokumentere, hvilket lokalklima det foreslåede højhusprojekt vil generere f.eks.

- Hvordan er bygningens vindskabende og -påvirkende effekt?
- Vil bygningens facader eller dele heraf blive udført i et reflekterende materiale?
- Hvordan vil de fremtidige sol- og skyggeforhold blive? Er bygningen beliggende et sted, hvor dens skyggekast vil skabe gener for det omkringliggende bymiljø? (det gælder både rum inde i de bygninger, der berøres af skyggevirksomheden og udendørs opholdsarealer herunder gademiljøer, parker og legepladser o.l.)
- Hvordan er eventuelle gener søgt imødekommet?
- Herudover ønskes det belyst, hvordan dagslystilgangen er indvendig i højhuset.

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med skyggediagrammer vist på udvalgte dage og klokkeslæt henover året samt undersøgelser af hvilke vindforhold, der opstår i byrummet omkring højhuset.

Trafik

Et andet forhold, der kan hænge tæt sammen med byrummet ved det høje hus, er trafikken. Et højt hus er ensbetydende med en høj koncentration af etageareal, hvilket som hovedregel afstedkommer en

trafikale belastning af et område. Mange brugere - både dem der bor, arbejder og har ærinder der - vil sandsynligvis anvende bil. Analysen skal beskrive de afledte trafikale konsekvenser ved realisering af projektet og skal som minimum indeholde følgende parametre:

- Hvordan er adgangsforhold/tilslutning til eksisterende vejnet?
- Hvad viser kapacitetsberegninger i forhold til det eksisterende vejnet?
- På hvilken måde er behovet for parkeringspladser indarbejdet i projektet? Kan det lade sig gøre at undgå parkering på terræn, f.eks. ved at etablere parkering under terræn eller indarbejde parkering på en anden måde, der tilgodeser byrummet?
- Hvordan forudsættes trafikken afviklet (i forhold til alle trafikantgrupper)?
- Hvordan er placeringen i forhold til bæredygtige transportformer (kollektiv trafik)?
- Hvordan er de trafiksikkerhedsmæssige forhold?

Den tekstmæssige redegørelse skal suppleres med en principskitse, der belyser de trafikale forhold.

Der gøres opmærksom på, at endelig godkendelse af et vejprojekt sker gennem Nordjyllands Politi og Aalborg Kommune, Vejmyndighed.

Grundlaget for en anbefaling

På baggrund af ansøgers konsekvensanalyse udarbejder By- og Landskabsforvaltningen en samlet anbefaling til brug for politisk stillingtagen med fordele og ulemper ved det foreslåede projekt.

Anbefalingen suppleres med visuel dokumentation fra sagsbehandlingen. Såfremt det besluttes at planlægge for projektets realisering, vil den visuelle dokumentation ligeledes indgå i forbindelse med den offentlige høringsproces - kommune- og lokalplan m.v. Evt. vil dokumentationen skulle bearbejdes, så den kan anvendes kommunikativt, eksempelvis med filmsekvenser, der visualiserer bestemte oplevelsesforløb eller med fotorealistiske modelbilleder, der belyser projektet fra flere vinkler (f.eks. hvordan man oplever bygningen i gadeniveau eller i forhold til byens skyline). Bygherren vil i givet fald blive bedt om at bidrage til udarbejdelsen af materialet til den offentlige høringsproces.



7.1.1 Aalborg City

- Afgrænsningen af Aalborg City, der omfatter de centrale områder i Aalborg og Nørresundby, er vist på ovenstående kort.
- Indenfor de centrale områder i Aalborg og Nørresundby skal butikker som hovedregel placeres indenfor afgrænsningen af Aalborg City.
- Maksimalt butiksstørrelser og rammer for det maksimale bruttoetageareal til butiksførmål (butiksførmål) i Aalborg City fremgår af nedenstående skema.

Betegnelse	Bymidte, Aflastningscenter, Bydelscenter og Lokalcenter	Max butiksstørrelse (m ²)		Samlet butiksførmål 2008 (m ²)	Maksimalt butiksførmål (m ²)
		Dagligvarer	Udvalgsvarer		
Aalborg City	Bymidte	5.000*	7.500	157.464**	199.750

* Max. 250 m²
I strøggader (se nedenstående kort)

** Samlet butiksførmål 2008 157.464 m² er inkl. udvidelse af Salling og etablering af Friis

Bemærkninger til retningslinien

Aalborg City er landsdelens vigtigste kulturelle og handelsmæssige center og skal som sådan være attraktiv for Nordjyllands borgere og turister.

Området afgrænses, så det omfatter Kennedyarkaden, der ligger i et knudepunkt for den kollektive trafik.

Gennem en arkitektonisk bearbejdning af de offentlige rum skal midtbyen gives sin egen identitet for at tiltrække kunder. Der må sættes på en markant markedsføring og på en planlægning, der indebærer en renovering af de mest nedslidte gader og pladser, samt skaber en smuk sammenhæng mellem forretningsstrøg, pladser, havnen og kulturelle knudepunkter.

Strøggaderne skal bevares som byens attraktion med varierede butikker og mødesteder, og nye initiativer skal medvirke til at styrke de gamle handelsgader. I strøggaderne kan der etableres dagligvarebutikker i form af specialbutikker o.l.

Ordforklaring:

Dagligvarer: Kolonial, slagter, bager, tobak, kiosk, m.m.

Udvalgsvarer: Tøj, sko, sport, genbrug, isenkram, reservedele til biler, blomster, bøger, radio, galleri, gaveartikler o.lign.

E-handelsvirksomheder, der har mere end et ubetydeligt salg af varer til kunder, der kommer fysisk til butikken, betragtes som detailhandel og skal lokaliseres efter detailhandelsbestemmelserne.



Strøggader indenfor afgrænsningen af Aalborg City

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens §5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletogiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens §5t, stk. 2).

19-06-2017



7.1.4 Særlig pladskrævende varer

- Afgrænsningen af områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold er vist på ovenstående kort.
- Butikker, der forhandler motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver kan placeres inden for de afgrænsede områder.
- Den maksimale butiksstørrelse for butikker med særlig pladskrævende varer er fastsat til 20.000 m². Grænsen for den maksimale butiksstørrelse er skærpet i rammebestemmelserne for flere af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varegrupper ud fra områdernes individuelle karakter. De afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer i City Syd, Håndværkerkvarterets sydlige del og langs Hjørringvej er egnede til store butikker.

Bemærkninger til retningslinien

Butikker med pladskrævende varegrupper skal placeres, hvor der er god trafikal tilgængelighed. De skal primært etableres inden for de til formålet afgrænsede områder langs indfaldsvejene i City Syd, Håndværkerkvarterets sydlige del og langs Hjørringvej samt i byerne Nibe, Svenstrup, Klarup, Mou, Kongerslev, Hals, Gandrup, Vodskov og Vadum.

I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med varer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer

Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen medregnes (jf. Planlovens § 5t, stk. 1). Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoaletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m² (jf. Planlovens § 5t, stk. 2).

Særlig pladskrævende varer eller varer der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold

Motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler samt ammunition og eksplosiver.

28-08-2017



Tillæg 1.035 Den nordlige del af Håndværkerkvarteret og Åparken

Aalborg Byråd godkendte den xx.xxxx 2017 et forslag til kommuneplantillæg 1.035 for Den nordlige del af Håndværkerkvarteret.

I perioden

x. xxxx til den xx.xxxx 2017

er planforslaget fremlagt i offentlig høring.

Planen består af:

- [Redegørelse til tillæg 1.035](#)
- [Bydelsbeskrivelsen for Aalborg Midtby](#)
- Justerede Retningslinier: 2.1.1, 2.12, 5.1.3, 7.1.1, 7.1.2, 11.3.11 og 12
- [Kommuneplanramme 1.1.D11](#) (justeret - nyt delområde)
- [Kommuneplanramme 1.1.D13](#) (Ny)
- [Kommuneplanramme 1.1.R2](#) (Ny)
- Kommuneplanramme 1.1.H1 (udgår)

Ud over selve planen er følgende dokument vedlagt som bilag:

- [Skitseforslag til Åbning af Østerå mellem Gabriel og Karolinelund](#)

Planen er først og fremmest tænkt som en digital plan. Det er dog op til dig selv, hvorvidt du ønsker at læse planen på skærmen, eller du vil udskrive den. Ønsker du en pdf-fil af det samlede tillæg, så tryk [her](#).

Har du spørgsmål til planens indhold eller brug, er du velkommen til at kontakte Martin Heidetlf. 99312036.

Hvis du har indsigelser eller bemærkninger til forslaget skal de senest den xx. xxxx 201xx fremsendes til:

By- og Landskabsforvaltningen Plan & Udvikling Stigsborg Brygge 5 Postboks 219 9400 Nørresundby

Eller på E-mail: plan.udvikling@aalborg.dk

Miljøvurdering

I forbindelse med kommuneplantillæg 1.035 er der udarbejdet en miljørapport (MV). Rapporten indeholder en miljøvurdering (MV) efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Klik [her](#) for at se miljørapporten, og klik [her](#) for at se screening/scoping af planforslaget.

25-04-2016



Redegørelse tillæg 1.035 for Den nordlige del af Håndværkerkvarteret og Åparken

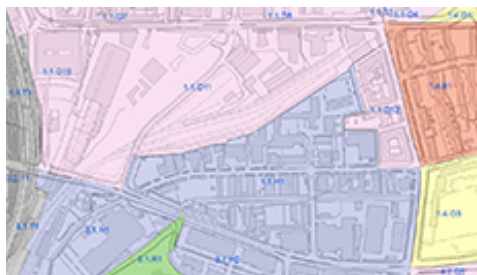
Ændringer i forhold til den gældende kommuneplan

Tillægget ændrer på rammerne og anvendelsen i Håndværkerkvarteret. Området ændres fra at være omfattet af rammerne 1.1.H1, 1.1.D11 og 1.1.D12, til fremover at være omfattet af 1.1.D12 og 1.1.R2.

Kommuneplanramme 1.1.D12 udvides, så den kommer til at omfatte størstedelen af kvarteret. Samtidig oprettes en ny ramme, 1.1.R2, som dækker den resterende del af området indefor kommuneplantillæggets afgrænsning. 1.1.D11 ændrer afgrænsning, således at den del af området overgår til 1.1.D12. Endelig ophæves 1.1.H1.

Kommuneplantillægget ændrer desuden på by- og bydelsbeskrivelsen hvor det præciseres, at Håndværkerkvarteret omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde.

Rammeændringerne er illustreret herunder:



Gældende kommuneplanrammer



Nye kommuneplanrammer

Redaktionelle ændringer

I by- og bydelsbeskrivelsen og kommuneplanrammerne er der yderligere sket mindre redaktionelle ændringer.

Planforslagets baggrund

Aalborg Kommune har iværksat et planlægningsarbejde med udarbejdelse af nye kommuneplanrammer for den nordlige del af Håndværkerkvarteret.

I kraft af områdets udvikling og placering i byen er det hensigten at omdanne det fra erhvervsområde til et blandet bolig- og erhvervsområde samt et rekreativt område.

Kommuneplantillægget skal sikre, at der er overensstemmelse mellem kommuneplan og de fremtidige ønsker til udviklingen i området.

Således ændres der på anvendelserne, så området omdannes fra erhvervsområde til blandet bolig- og erhvervsområde. En del af området - Åparken - udlægges til rekreative formål.

Formålet med den nye planlægning er at ændre mulighederne for anvendelse og udnyttelse af den enkelte ejendom. Kvarteret består af flere mindre zoner med forskellig karakter, afhængig af deres arkitektur, nærhed til rekreative områder, placering langs overordnede veje osv. Zonerne har hver især deres egne styrker, som skal bygges videre på.

Der er udarbejdet et skitseforslag for åbningen af Østerå mellem Gabriel og Karolinelund, som kan ses [her](#).

Kommuneplanen i dag

Området ændres fra at være omfattet af rammerne 1.1.H1, 1.1.D11 og 1.1.D12, til fremover at være omfattet af 1.1.D12 og 1.1.R2.

Størstedelen af området er idag et erhvervsområde, mens resten af området er et blandet bolig- og erhvervsområde. Fremover vil området være et blandet bolig- og erhvervsområde samt et rekreativt område.

Den lokale debat

I foråret 2015 gennemførte Aalborg Kommune en fordebat for området.

Kommunen modtog 9 skriftlige henvendelser. Herudover modtog kommunen flere mundtlige input bl.a. i forbindelse med informationsmødet 29. april 2015.

Opsamling på fordebatten blev behandlet på By- og Landskabsudvalgets møde d. 16. juni 2015, pkt. 17.

På By- og Landskabsudvalgets møde d. 19. november, pkt. 7, blev det besluttet, at der skal udarbejdes forslag til kommuneplantillæg, som udlægger området til blandet bolig- og erhvervsområde samt rekreativt område.

Historie og byarkitektur

Området har en helt særlig karakter af ældre industriområde, med et selvgroet og grønt miljø. Området er karakteriseret ved sin uformelle, industriprægede og uprætentiøse fremtoning. Den overordnede struktur udgøres af de vinkelrette vejforløb, af den rytmiske bebyggelsesstruktur primært langs kanalen samt af de blå og grønne elementer: kanalen og allébeplantningen på Hjulmagervej. Arkitekturen er præget af teglstensbygninger i 1 etage med lav taghældning i dæmpede røde og gule farver. Til sammen udgør disse elementer fortællingen om det ældre industrikvarter, som med sin nøgterne struktur og bebyggelse er karakteristisk for 1950-ernes industri- og erhvervsområder.

Miljøvurdering

Kommuneplantillægget er omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Kommunen har derfor foretaget en screening af planen i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2 og herefter vurderet, at kommuneplantillægget er omfattet af kravet om udarbejdelse af miljøvurdering, da planen må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøvurderingen fremgår som en miljørapport, og kan findes [her](#). Screening/scopingskemaet kan findes [her](#).

25-04-2016



Aalborg Midtby

Mål og perspektiver

Aalborg og Nørresundby Midtby skal som ét center være dynamoen i den regionale og lokale udvikling og stå stærkt i konkurrencen med andre storbyer. Her skal satses på mangfoldighed, på publikumsorienterede, offentlige og kommercielle servicefunktioner og fremtidens videnserhverv. Byens profil som kultur-, studie- og vidensby skal styrkes og storbykvaliteten forstærkes. Fx kan forsknings- og undervisningsmiljøer indplaceres i nogle af de centralt beliggende byomdannelsesområder for at fremme byens kreative klima og mangfoldighed, og hermed styrke dens konkurrenceevne og udvikling som vidensby. Samtidig skal Aalborg Midtby være et rart sted at bo. Byen skal være levende og tryk at færdes i – også efter butikernes lukketid. Derfor skal eksisterende antal boligetagemeter som udgangspunkt bibeholdes inden for området, dog under hensyntagen til ønsket om aktive facader og formål i stueetagen i de centrale butiksområder. Der skal bygges videre på bydelens identitet og særpræg - fx middelalderbyen med dens fine bygninger og krogede gadenet, byfronternes markante afgrænsning af midtbyområdet, Danmarksgadekvarterets homogene karréstruktur og grønne gårdum, gadegennembruddenes arkitektoniske helheder, byrummenes mangfoldighed og ikke mindst nærheden til Limfjorden.

Aalborgs identitet som byen ved fjorden skal fortsat styrkes og udvikles. Derfor prioriteres det højt at sikre og styrke visuelle forbindelser og bevægelsesmønstre mellem den bagvedliggende by og fjordarealerne. Fx har man et langt kig til Limfjorden fra Bredegade via Fjordgade, som er vigtigt at bevare, og mellem Nørregade og Havnefrontsområdet - via Sankt Hans Gade - er det ønsket at skabe en bedre fodgængerforbindelse, der samtidig kan give Bibliotekshaven, der i dag ligger lidt gemt, en mere åben og opholdsvenlig udformning. Med den igangsatte omdannelse af den centrale havnefront vil barriererne mellem byen og fjorden reduceres, ligesom det nye attraktive og publikumsorienterede havnefrontsområde vil øge byområdets kvalitet væsentligt.

Arkitekturen

I ønsket om at styrke og videreudvikle et attraktivt storbymiljø vil der fortsat være fokus på arkitekturen. Havnefronten, middelalderbyen og Godsbanearialet er "særlige interesseområder". Her vil der være skærpet opmærksomhed i forhold til arkitekturen, både i forhold til bevaring som nævnt nedenfor, og i forhold til opførelse af ny bebyggelse. Der vil også være fokus på byrummene, deres udformning, belysning, belægning og beplantning. Det væsentlige budskab er, at udformningen af de fysiske omgivelser skal tage udgangspunkt i det aktuelle sted, og de skal bidrage til at skabe byliv og oplevelser.



Aalborg skal stå stærkt i konkurrencen med andre storbyer. Der skal bygges videre på byens kvaliteter og mangfoldighed.



.. og der skal bygges videre på byens tætte sammenhæng med Limfjorden.



Middelalderbyen er et område, hvor der vil være skærpet opmærksomhed i forhold til arkitekturen.



Udover at være et særligt interesseområde har Godsbanearialet status som "arkitektonisk eksperimentarium". Det er ønsket, at stedets specielle muligheder vil inspirere til særlige arkitektoniske udtryk og nye anvendelser.

Gaderummene Nyhavnsgade, Boulevarden/Østerå og Vesterbro med Limfjordsbroen er vigtige byrum, der i deres udformning og facadebearbejdning skal tilføre kvaliteter, der tilgodeser ønskerne om kvalitetsfyldte, stedspecifikke byrum. For Boulevarden/Østerå og Vesterbro handler det fortsat om bevaring af byfunktionerne og den unikke helhed og homogene arkitektur, der kendetegner de respektive områder.

Bevaring

I den videre planlægning vil kulturarv og bevaringsinteresser blive prioriteret højt. Hele Aalborg Midtby er et bevaringsområde, hvor der ved behandling af enkeltsager og udarbejdelse af lokalplaner skal tages hensyn til de arkitektoniske, historiske og kulturhistoriske forhold. Interesserne kan fx knytte sig til den historiske bymidte, hvor middelalderstrukturen med dens tidligere ågyder, stræder og krumme gadeforløb, sammen med de fine gamle bygninger nogle steder nærmest danner små historiske oaser. Det er væsentligt at bevare eller genskabe disse karakteristiske forløb for at fortælle byens historie. Også Jyllandsgades og Prinsensgades markante byfronter samt Vesterbro og Boulevarden udgør bevaringsværdige og tidstypiske bymiljøer. Herudover er en tidligere industribygning som Nordkraft et flot og markant bygningsanlæg og et væsentligt element i byens industrielle historie og kulturarv.

De mange enkelthuse af høj bygningskulturel kvalitet giver oplevelsesrige og varierede gadebilleder. Samtidig er det også væsentligt at have øje for bevaringsværdige sammenhænge. En enkelt bygning har måske ikke den store kvalitet i sig selv, men kan alligevel være bevaringsværdig i kraft af den sammenhæng, den indgår i. Det prioriteres højt at fastholde dette aspekt, så de bevaringsværdige sammenhænge ikke efterhånden udviskes.

Byliv

Der skal fortsat være fokus på bylivet - byens rum, gader og pladser, og det liv der åbnes mulighed for. Målet er at skabe en by, der er både smuk, aktiv og behagelig at færdes og opholde sig i. En by, der er attraktiv for alle aldre - for byens borgere, såvel som for turister og forretningsfolk. Historien, helheden og de naturlige sammenhænge prioriteres højt. Samtidig er mangfoldigheden væsentlig. Byen skal rumme mange forskellige typer byrum: fx smukke handelsdominerede byrum kendetegnet ved høj kvalitet i design og materialer, et stemningsfyldt grønttorv og grønne oaser med plads til solbad, rekreation, ro og fordybelse. Den skal rumme cafémiljøer, steder der inviterer til leg og fysisk udfoldelse og understøtter sundhedsaspektet, steder der kan rumme lejlighedsvis eller sæsonprægede aktiviteter, som julemarked, skøjtebane eller tango på et glatpoleret torvegulv, små lokale byrum i boligkvarterer, multianvendelige byrum og knap så veldefinerede mødesteder, der kan tiltrække subkulturerne osv.



Området ved Budolfi Plads skal omdannes.



Latinergyden mellem Adelgade og Gravensgade er en af de oprindelige smøger.



De bevaringsværdige sammenhænge er vigtige.



Der skal sættes på mangfoldighed i byens byrum fx Grønttorv ved Ågade.

Det er vigtigt at have fokus på, at bylivet/oplevelserne i ligeså høj grad som æstetikken skaber byen.

Bydelen rummer allerede flere af ovennævnte typer byrum. Nogle har været der længe og er i fuld funktion som fx cafémiljøerne ved Mølle Plads og C.W. Obels Plads. Andre byrum trænger måske til et "løft", eller til en synliggørelse. Og så er der de projekter, som er lagt i støbeskeen med midtbyplanens helhedsplaner, fx omdannelsen af området ved Budolfi Plads inklusiv en fremtidig byhave øst for Budolfi Kirke m.m.

Belysning

Det er intentionen at rette fokus på belysning som et af byrummets væsentlige elementer. Belysning er en væsentlig faktor i forhold til sikkerhed og orientering, men den er også med til at give en stemning og oplevelse af byen i mørke. Aalborg er en by, der med sine arkitektoniske kvaliteter, industriikoner og tilknytning til Limfjorden har en helt særlig identitet. Det er intentionen, at belysning i områderne langs havnefronten skal medvirke til at give området en visuel helhed og samtidig være med til at styrke Aalborgs identitet som "Byen ved fjorden". Den samlede havnefront skal i mørke stå som en genkendelig attraktion og et vartegn, samtidig med at der tilføres byen en kvalitetsmæssig belysningsoplevelse. Også i de bagvedliggende byområder skal der søges arbejdet med konkrete belysningsstrategier, fx på byens gader og pladser, i Kildeparken, eller på særlige bygningsværker. Det er vigtigt at tænke helhedsorienteret og rangordne lyset i byen, så det endelige resultat bliver sammenhængende - fremhæves alt som vigtigt, skiller ingenting sig ud. Fx vil man med et sådant hierarki også sikre, at fokus rettes det rigtige sted, så det er de særlige bygninger, der belyses – de markante bygninger, der skiller sig ud og giver genkendelighed for de færdene, og ikke bygningerne overfor eller ved siden af. Eksempelvis kunne man på stækningen mellem byens centrale ankomststed ved J.F. Kennedys Plads til Limfjorden belyse Banegårdens hovedbygning, Administrationsbygningen på Boulevarden, Jens Bangs Stenhus, det gamle rådhus og Toldkammeret.

- Aalborg og Nørresundby Midtby skal som ét center være dynamoen i den regionale udvikling, og videreudvikles med udgangspunkt i egne kvaliteter og særpræg.
- Der skal sikres forbindelser mellem byen og fjorden og langs med fjorden, som kan medvirke til at understøtte identiteten som "Byen ved fjorden".
- Der skal sikres skærpet opmærksomhed i forhold til arkitekturen, både i forhold til bevaring - herunder ved omdannelse og renovering - samt ved nybyggeri.
- Der skal fokuseres på kvalitet og mangfoldighed i bylivet.
- Der skal arbejdes videre med belysningsstrategier.



grønne oaser til solbad og rekreation..



..og steder man bare kan passere eller lade sig fange ind af.
Referencefoto: Plads i Milano med "bænke" der appellerer til fantasien.

Byudviklings- / Byomdannelsesområder

Fjordlandskabet

Aalborg Midtby indgår, som den ene af Midtbyområdets fire bydele, i en unik sammenhæng med Limfjorden. Der er oplagte muligheder for at udvikle et samlet fjordlandskab, med mange forskellige anvendelser og aktiviteter, og herved styrke byens karakter og tiltrækningskraft. Flere af Midtbyområdets fjordnære arealer er allerede omdannede. Andre er på vej. For hele strækningen langs Limfjorden er det væsentligt at få skabt et sammenhængende område og en høj grad af offentlig tilgængelighed - at få skabt et attraktivt bindeled mellem byen og fjorden. Et område, der henvender sig både til fjorden og den sammenhæng, det indgår i her, og til den bagvedliggende by. Forskelligheden i fjordområdenes karakter skal udnyttes, og områderne skal spille hver deres rolle i det samlede billede; Der skal være plads til det rekreative og fritidsrelaterede, til fjordparkerne, til de blandede områder med forskellige erhvervstyper, til boligerne, til oplevelser osv. I de centrale havneområder skal der fx også være plads til nye regionale kultur-, undervisnings- og servicetilbud; også til større funktioner, som endnu er ukendte.

For Aalborg Midtby er det bylivet - den rekreative, publikumsorienterede del med de kulturelle sværvægtene, der er i fokus. For den vestligste del af Vestbyens fjordområde er det rammerne for det organiserede og uorganiserede friluftsliv, der skal fastlægges. I andre områder, som fx Ø-gadekvarterets havneområde, tænkes mere blandede anvendelser, herunder boliger, men stadig med fokus på byrum og byliv, mens det fremtidige byområde ved Stigsborgkvarteret skal have hovedvægten på boliger indplaceret i et kvalitetsfyldt og sammenhængende landskab med varierede aktivitetsmuligheder.

Byomdannelsesområder

Aalborg Centrale Havnefront med Nordkraft er et byomdannelsesområde, der står midt i en omdannelsesproces. Med ombygningen af vejanlægget Strandvejen-Slotspladsen-Nyhavnsgade fra fire til to spor er der skabt en bedre og smukkere sammenhæng mellem byen og fjorden. For de områder, der etableres langs fjorden, er helheden, det grønne, det rekreative og det publikumsorienterede et gennemgående tema. I Nordkraft er skabt et kraftcenter for kultur og fritid – et unikt sted og miljø for aktiviteter og oplevelser, samtidig med at bygningens oprindelige rå og industrielle udseende respekteres. I området ved Musikkens Hus er byggeriet af Musikhus, uddannelsesinstitutioner, ungdomsboliger m.m. i fuld gang.



Helhedsplanen for Aalborg Centrale Havnefront.

Kvarteret omkring Budolfi er et nyt aktuelt byomdannelsesområde i



Midtbyområdet smyer sig langs Limfjorden.



Godsbanearealet har en central beliggenhed på kanten af den tætte midtby og i forhold til den kollektive trafik.



Ved omdannelse af Godsbanearealet er det vigtigt at have øje for områdets tidligere funktion. Fx kan der etableres stiforbindelser i tidligere et tidligere banetracé som her i Berlin.



I omdannelsen af Håndværkerkvarteret spiller de rekreative strukturer en stor rolle.



En af de renoverede baggårde med "Det Blå Hus" i baggrunden.

Aalborg - kaldet Teaterkvarteret. Den centrale del omkring domkirken rummer unikke bygningsmiljøer, hvis oprindelse strækker sig tilbage til middelalderens Aalborg – Aalborgs 'vugge'. Særligt Budolfi Kirke, Helligåndsklostret og de fredede bygninger omkring Gammel Torv har en særstatus i byens historie. Her vil derfor i medfør af kulturarvshensyn blive stillet skærpede kvalitetskrav ved indpasning af kommende nybyggeri, og ved renovering af eksisterende bebyggelser og byrum. Det unikke omdannelsespotentialer ved Budolfi Plads-grunden skal udnyttes til at sikre midtbyens fortsatte konsolidering som en attraktion i forhold til oplevelse og shopping, såvel regionalt som i forhold til Aalborg og Nørresundby. Her gives mulighed for at indplacere en større butik eller anden ankerfunktion med udadvendt og publikumsorienteret anvendelse, der kan fungere som et 'trækplaster' og medvirke til at generere byliv og flow i det omkringliggende by- og shoppingmiljø. I omdannelsen lægges der vægt på, at karakteristiske bebyggelsesstruktur med reference til middelalderbyens labyrintiske og intime bymiljø, fastholdes og udbygges og der er generelt fokus på at understøtte byområdets grønne sammenhænge og kvaliteter. Uddybende krav til omdannelsen og kommende planlægning kan ses i [perspektivplanen for området](#).

Umiddelbart syd for den eksisterende, tætte midtby ligger to større byområdesområder. Godsbanearealet vest for Dag Hammerskjølds Gade er under etablering og Håndværkerkvarteret, Nordlige del, er i planlægningsfasen. Det gamle godsbaneareal og de to byudviklingsområder har en central placering, når det handler om at sikre den grønne kiles sammenhæng med det tætte byområde og fjorden. I dag afbrydes Østerådalens forløb fra Lindensborg Ådal og ind i Aalborg Midtby ved Østre Allé. Med omdannelsen af områderne åbnes der mulighed for at sikre den grønne sammenhæng, ligesom nye tværgående og rekreative strukturer muliggøres, når Godsbanearealet tænkes sammen med omdannelsesområderne, Håndværkerkvarterets nordlige del og Eternitten. I omdannelsen lægges der vægt på at understrege og forstærke kontrasten mellem den smukke byfront langs Jyllandsgade, der markerer overgangen til den tætte by, og baneområdet. Dette vil eksempelvis kunne ske ved at gennemføre den grønne struktur og lade den tætte by støde op til et byområde med en grøn karakter. Bevaring af kulturhistoriske spor vil også blive prioriteret højt. Fx vil dele af de gamle banespor kunne genanvendes og nyfortolkes som stiforbindelser.

Håndværkerkvarteret, nordlige del, skal omdannes til et blandet bolig- og erhvervsområde med miljøvenlige og urbane erhverv, som nyder godt af en central beliggenhed, og som miljømæssigt passer ind i en tættere bymæssig bebyggelse. Der lægges vægt på at højne det visuelle miljø og muliggøre en bred vifte af anvendelser. I kraft af områdets centrale beliggenhed kombineret med ønsket om at skabe et kvarter, hvor erhverv og boliger etableres side om side, og hvor den bymæssige kvalitet er høj udvides midtbyafgrænsningen til også at omfatte dette område. Det betyder at der kan planlægges for detailhandel i området, der vil kunne bidrage til områdets omdannelse. Langs med ringforbindelsen Østre Alle og Sønderbro, som er en af de primære indfaldsveje til byen er det hensigten at understøtte virksomheder, der kan drage nytte af den synlige beliggenhed, og som samtidig tager den

byarkitektoniske udfordring op og medvirker til at forskønne byoplevelsen langs vejene. På hjørnerne af Østre Alle og Sønderbro, som er et knudepunkt i bybilledet, skal der ofres særlig opmærksomhed i forhold til arkitektonisk kvalitet ved nybyggeri. I omdannelsen lægges der vægt på at styrke de rekreative strukturer, der forbinder Østerådalen med midtbyen og fjorden. Her spiller etableringen af Åparken og stiforløbet langs kanalen vigtige roller.

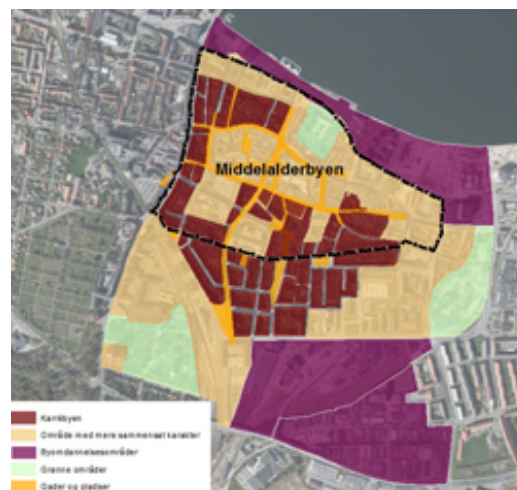
Den resterende del af Aalborg Midtby kan i store træk opfattes som udbygget. Spredt i bydelen er der dog stadig mulighed for mindre omdannelser, huludfyldninger og erstatningsbyggerier. Ved udnyttelse af disse er det væsentligt at sikre, at nybyggeri eller erstatningsbyggeri medvirker til at styrke strukturen i området og forbedre bybilledet arkitektonisk.

- Aalborg Centrale Havnefront, Teaterkvarteret, Godsbanearealet og Håndværkerkvarteret er udpeget som byomdannelsesområder.
- Ved omdannelse i Teaterkvarteret stilles skærpede kvalitetskrav til nybyggeri omkring domkirken/Budolfi Plads, og der er fokus på gode byrumkvaliteter.
- I omdannelsen af Godsbanearealet og ved etableringen af Åparken skal den grønne forbindelses sammenhæng med midtbyen sikres. Bebyggelse skal indplaceres i et åbent og grønt miljø.
- Ved omdannelsen af Håndværkerkvarteret, nordlige del, skal der rettes fokus på områdets eksisterende bebyggede strukturer og kvarterets selvgroede miljø og æstetik.
- Karakteristiske og værdifulde bygninger og spor, som vidner om byens historie, skal bevares og genanvendes ved omdannelser i bydelen.
- Ny bebyggelse skal tilpasses stedets karakter og skala, men afspejle sin egen tids arkitektur. Arkitektonisk kvalitet vægtes højt.
- Gode opholdsmuligheder, belysning og beplantning er vigtige elementer i byomdannelsen.
- Omdannelsen af Midtbyen skal styrke mulighederne for byliv/attraktive oplevelser for både beboere, erhvervsdrivende og besøgende.

Bydelens struktur

Aalborg Midtbys afgrænsning defineres i dag af Vesterbro mod vest, Gammel Kærvej og Østre Alle mod syd, Sønderbro/Karolinelundsvej mod øst og af Limfjorden mod nord.

Overordnet virker bydelen homogen, men går man tættere på enkeltområder er der mange brud og kontraster mellem nyt og gammelt, tæthed og åbenhed. Den historiske udvikling ses tydeligt i bebyggelsesstrukturen: fra middelalderbyens oplevelsesrige og krogede gade- og bebyggelsesmønster, med øst-vest gående hovedgader og nord-syd gående sidestræder til Danmarksgadekvarterets mere retlinede karréstruktur. Byens gamle hovedgade Algade, der tangerer de to bykirker, Budolfi Kirke og Vor Frue Kirke, er et fint eksempel på en øst-vest gående hovedgade. Gadens forløb er et af de ældste historiske træk, der kan iagttages i Aalborg - det var langs vejen, på ryggen af en



langstrakt banke, at den første bebyggelse spredte sig. Hjælmerstald, Peder Barkes Gade og Møllegade er eksempler på smalle sidestræder.

Syd for Algade er Middelalderbyen forholdsvis velbevaret med mange fine gaderum og bindingsværkshuse med bevarede gårdanlæg.

Nord for Nyhavnsgade har gamle pakhuse og bygninger uden relation til fjorden tidligere afskåret midtbyen fra forbindelse med vandet. Den centrale havnefront er omdannet til en mere åben struktur med Aalborghus Slot som det centrale midtpunkt. Slottet ligger på en kunstigt opbygget holm i Limfjorden. Det smukke trefløjede anlæg flankeret af grønne jordvolde ligger som en gemt oase i byen. Slotsgrunden har stor historisk fortælleverdi, og det er et vigtigt mål at knytte området bedre sammen med den gamle bykerne.

Byfronterne langs Jyllandsgade og Prinsensgade afslutter på markant vis den tætte by mod Godsbanearrealernes åbne karakter - et træk der ønskes bevaret og forstærket. Godsbanearialet og Håndværkerkvarteret, nordlige del, indgår ligeledes i den grønne struktur, der indrammer den centrale by mod syd og øst; fra Kildeparken i vest, over Godsbanearialet/Håndværkerkvarteret til Karolinelund i øst.

Gadegennembruddene Vesterbro og Boulevarden er vigtige strukturerende elementer. Vesterbro er et betydningsfuldt transitrum, som en af hovedforbindelserne mellem Himmerland og Vendsyssel, mens Boulevarden/Østerå er hovednerven, der forbinder trafikknudepunktet ved J.F. Kennedys Plads med den centrale midtby og fjorden.

Sønderbro er en primær indfaldsvej til byen og munder ud i den indre ringvej Østre Allé, der omslutter den tætte bykerne. Samtidig er Sønderbro byens ansigt fra syd. Det er her byens gæster får det første indtryk. Denne synlighed forpligter og i den videre planlægning stilles der derfor krav til behandlingen af arkitektur og udenomsarealer langs Sønderbro.

Jernbanens linjeføring adskiller de åbne og uregelmæssige bebyggelsesmønstre mellem Vesterbro og banen fra den homogene karréstruktur nord øst for banen.

En særlig oase i bydelen er Kildeparken, der ligger i den sydvestlige ende af bydelen. Parken rummer store rekreative kvaliteter og formidler overgangen mellem den sydvestlige landskabskile og midtbyen. Parken forekommer dog afsondret med placeringen mellem Vesterbro, jernbanen og parkeringsområder. Dette kunne evt. imødekommes ved en forbedring af tilgangsforholdene – fx ved etablering af en ekstra passage over banelegemet eller en bearbejdning af den lidt anonyme underføring til stationen og J. F. Kennedys Plads.

De mange tårne i midtbyen fungerer som orienteringspunkter. Kirketårnene ved Budolfi Kirke og Vor Frue Kirke skal respekteres som vigtige punkter i bymidtens skyline. Ved anlægs- og byggearbejder i nærheden af kirkerne skal der tages hensyn til deres særlige betydning.



Peder Barkes gade er et velbevaret eksempel på en af middelalderbyens sidegader - her er kirkens betydning illustreret.



Slottet er flankeret af jordvolde.



Jyllandsgades byfront afslutter midtbyen mod Godsbanearialet.



Underføringen fra Kildeparken til stationen og John F. Kennedys Plads kan evt. bearbejdes med belysning.



Budolfi Kirke er et af byens markante fikspunkter.

Aalborg Midtby er rig på torve- og pladسدannelser, hvor flere af dem oprindeligt har været tilknyttet fjorden og de tidlige åløb. Mens Slotspladsen havde direkte forbindelse til Limfjorden var Gammel Torv og Nytorv knyttet til Østerå. Det samme var Mølle Plads, hvor Gammel Mølle lå. Denne blev drevet af vandet i Østerå, og kunne benytte Vesterå og Lilleå som bagløb. Østerås oprindelige løb skabte ligeledes Ågade torvs tragtform. Ved udbygningen af området blev der anlagt en gade på hver side af åen. Andre pladser har tidligere været bebygget, fx C.W. Obels Plads, der så sent som i 1860'erne var udbygget med industri og boliger. Det væsentlige er at udnytte pladsernes forskellige potentialer og placeringer i bydelen for at få skabt den tidligere nævnte ønskede mangfoldighed.

- Nybyggeri skal indpasses i respekt for eksisterende bebyggelsesstrukturer.
- Kontrasten mellem midtbyens tætte bebyggelse og Havneområdets og Godsbanearbejdsområdets åbenhed skal styrkes.
- Slotsområdet skal knyttes bedre sammen med den gamle bykerne.
- Den grønne "indpakning" af midtbyen, og tilgængeligheden hertil, skal sikres.
- Tilgængeligheden til Kildeparken skal styrkes.
- Sønderbro som indfaldsvej skal forskønnes.

Bebyggelsens karakter

Den tætte bydel består af Middelalderbyen og de omkringliggende kvarterer med etagebebyggelse, der primært blev opført i kølvandet på industrialiseringen efter midten af 1800-tallet.

Fra tiden før 1800-tallet er der kun få markante bygninger tilbage i Aalborg Midtby: Budolfi Kirke og Vor Frue Kirke, Helligåndsklostret, Aalborg Slot, renæssancebygningen Jens Bangs Stenhus, det gamle rådhus og enkelte andre. Herudover er der enkelte eksempler på tidligere tiders byggeri for den almindelige borger, fx i Hjelmestald, og små historiske oaser som fx bindingsværkshusene på hjørnet af Nørregade og Fjordgade. Mange af disse bygningsværker er fredede og administreres af andre myndigheder. Det er dog vigtigt, at bygningerne synliggøres i bybilledet, så man fornemmer stederne som væsentlige i byens historie. For Aalborg Slot handler det fx om den centrale placering i havnefrontsområdet og om en forbedret adgang herfra samt fra Nytorv, mens synliggørelse af Klostret vil kunne ske ved en forbedring af hele området omkring Historisk Museum, Latinergade og Klostret.

Efter midten af 1800-tallet ændredes byens udseende afgørende, og arkitekturens stilperioder blev mere tydelige i bybilledet. Pontonbroen blev bygget og jernbanen kom til byen. Fra stationsbygningen til midtbyen blev Jernbanegade brudt igennem, og syd for den gamle bykerne blev Danmarksgade anlagt med en række sidegader, med fine og enkle købstadshuse.

Byens mest markante gadegennembrud tegner meget homogene bymiljøer: Borgergade var det første gadegennembrud og blev



På Mølle Plads var der helt frem til 1897 en mølledam. Østerå løb via Skipper Clements Gade og Østerågade ud i fjorden. Ved særlige lejligheder ser man stadig mosekonen brygge.



Det gamle rådhus er en af de få markante bygninger fra tiden før 1800-tallet.



Bindingsværkshusene på hjørnet af Nørregade og Fjordgade udgør en "historisk oase".

gennemført i 1896-97 for at skabe en god forbindelse mellem centrum og den nye Vestby. Bebyggelsen kom til at bestå af høje velbyggede storbyhuse. I 1902 fik byen en ny banegård, hvilket medførte store ændringer i bybilledet med nye højere bygninger. Prinsensgade og Jyllandsgade blev anlagt, og Boulevarden blev brudt igennem for at forbinde banegården med centrum. Fælles for disse forløb var, at der blev lagt vægt på, at facaderækkerne som Aalborgs ansigt udadtil kom til at tage sig imponerende ud. Flere af bygningerne i områdets karreer er opført i nationalromantisk stil, hvor bygningerne som oftest fremstår i røde tegl, med bygningsfremspring, frontgavle, rejste tegltage og småsprossede vinduer. Andre er opført i stilarten Eklekticisme, der kendetegnes ved den flade facade, som er dekoreret med pilastre, borter, frontoner m.m., og hvor bygningen ofte har tårne, spir og evt. altaner. Vesterbro var det tredje store gadegennembrud, og blev gennemført i begyndelsen af 1930'erne for at forbedre gennemkørselsmulighederne igennem byen fra syd til den nye Limfjordsbro. Arealerne omkring det nye gadegennembrud blev hurtigt udbygget med huse i 30'ernes moderne funkisstil, der kendetegnes ved det enkle, udekorede bygningsudtryk, smukke detaljer og flotte hjørneløsninger.

I slutningen af 30'erne blev også området syd for Budolfi Kirke bortsaneret, Vingårdsgade blev anlagt og byen fik for en kort overgang en større plads foran domkirken, Budolfi Plads. Pladsen blev atter bebygget i starten af 1960'erne med P-anlæg og Kvickly i tidens typiske modernistiske stil.

50'ernes, 60'ernes og 70'ernes store bygnings- og vejanlæg med de dominerende varehuse og parkeringshuse i beton er ufølsomt blevet placeret i den historiske bymidte og har sprængt den oprindelige bystruktur. Fremadrettet handler det om at sikre en høj arkitektonisk kvalitet, når bygningerne skal renoveres eller ombygges.

Andre enkeltstående og monumentale bygninger i bydelen som fx administrationsbygningen på Boulevarden, den tidligere Danmarksgade Skole, den tidligere Kjellerupsgades Skole o.l. markerer sig positivt i bybilledet og skal sikres i den videre planlægning. Det samme gælder for industriens bygninger, der, som fx Nordkraft, tegner en vigtig æra i byens historie.

I Håndværkerkvarterets nordlige del er det blandede, mindre og lettere erhvervsvolumener, der dominerer billedet i dag. Omdannelsen af kvarteret til et blandet bolig- og erhvervsområde tager afsæt i etableringen af "Åparken" som ny attraktion der gør gamle bagsider til nye forsider, samt det karakterfulde bebyggede miljø ved kanalen, Hjulmagervej og bebyggelsen derimellem. Ny bebyggelse og funktioner skal tilpasses disse overordnede strukturerende elementer.

Aalborg Kommune har i 1993-94 bevaringsregistreret bygninger, der er opført før 1940. Registreringen fremgår af Kommuneatlas Syd og Kommuneplanens [retningslinje 5.2.3](#). Som det ses, rummer Aalborg Midtby en lang række bevaringsværdige bygninger, som er med til at tegne karakteren i området. Dette kan være ved den enkelte bygnings fremtoning eller ved den bevaringsværdige sammenhæng, som bygningen indgår i, hvorved den medvirker til at styrke områdets bymiljø som helhed. Det er et overordnet mål at understøtte



Købstadsskala i Priorgade.



Vesterbros funkisarkitektur med de karakteristiske tilbagetrunkne tagetager.



Kig ad Algade mod Budolfi Hus (1962), bygget efter bortsaneringen af Skolegadekvarteret i slutningen af 1930'erne.



Med placering af de store varehuse i den historiske bymidte er den oprindelige bystruktur udvisket. Fremadrettet handler det om at sikre en høj arkitektonisk kvalitet.

bygningernes særlige kvaliteter, og sikre at der i den videre planlægning tages specielle hensyn til arkitektoniske og historiske forhold. Bygningerne skal som hovedregel bevares og ombygning ske med respekt for det oprindelige udtryk. Bevaringsværdige bygninger i klasse 1-6 i bygningsbevaringsregistret skal ofres særlig opmærksomhed og må ikke nedrives, før Aalborg Kommune har meddelt, om der nedlægges forbud.

- Områdernes dominerende karaktertræk og kvaliteter skal bevares og videreudvikles.
- Bevaringsværdige bygninger og bebyggelsesstrukturer skal sikres. Blandt andet skal ombygning af bevaringsværdige bygninger ske med respekt for det oprindelige udtryk, materialevalg, overflade og udformning, herunder også tagformer.
- Kulturhistoriske værdier skal sikres.
- Der skal sættes på høj arkitektonisk kvalitet ved nybyggeri, ombygninger og renoveringer o.l.



Nordkraft er vigtig i forhold til fortællingen om byens industrielle historie.

Landskabet / De grønne områder

Midtbyen ligger på det forholdsvis flade landskab ned mod Østerås oprindelige udløb i Limfjorden og er omgivet af 2 markante højdedrag.

Aalborg Kommune er kendetegnet ved de grønne forbindelser fra det åbne land, der strækker sig ind mod den tætte midtby. De sammenhængende landskabsforbindelser er vigtige som rekreative færdsels- og opholdsarealer og som flora- og faunapassager.

Midtbyen afgrænses i princippet af en grøn ring, som Østerådalene og Karolinelund indgår i, og af forbindelsen til det åbne fjordlandskab øst og vest for Aalborg. Forbindelsen gennem Østerådalene, der tager udgangspunkt i Lindensborg Ådal og Østerås forløb gennem byen til Limfjorden, styrkes ved en grøn byomdannelse af godsbanearialet og ved en åbning af kanalen gennem Nordkrafts areal og ved Musikkens hus. Fra godsbanearialet og mod nordvest fungerer de ubefæstede og delvist beplantede arealer langs jernbanen som en grøn spredningskorridor for planter og dyr. Sammenhængen kan dog stadig forbedres med beplantning.

Karolinelunds grønne præg er et vigtigt led i denne grønne sammenhæng. Området retter sig såvel mod de to bydele (Ø-gadekvarteret og Aalborg Midtby). Den grønne sammenhæng styrker Ø-gadekvarterets forbindelse til Fjorden og har en tæt sammenhæng med området omkring kulturkraftcentret Nordkraft og Musikkens Hus. Set i et endnu større perspektiv vil man etableringen af Åparken gennem Håndværkerkvarteret, nordlige del, skabe en grøn sammenhæng fra Østerådalene i syd via Karolinelund helt ud til fjorden.

Midtbyens grønne eller landskabelige dimension er udbygget i forbindelse med etablering af Havnefronten. Der bliver etableret en gennemgående promenade for gående og cyklende fra Limfjordsbroen til de store havnevirksomheder øst for Stuhrsvej. Langs promenaden er etableret Jomfru Ane Parken, Slotspladsen og Utzonparken.



Princippet for den grønne struktur med grønne forbindelser fra det åbne land til Midtbyen.



Karolinelund med det grønne præg er et vigtigt led i den rekreative sammenhæng fra Østerådalene i syd helt ud til fjorden.



Kildeparkens smukke allé flankeret af skulpturer.

Kildeparken er en af Aalborgs ældste og mest besøgte centumparker. En centumpark er kendetegnet ved et varieret park- og havepræg med forskellige elementer, som i deres udtryk, differentierede indhold og aktivitetstilbud henvender sig til alle borgere i Aalborg Kommune. Kildeparken blev anlagt i 1802 omkring to kilder. Det var general Moltke, der fik ideen til et bynært skov anlæg. Frem til 1902 blev anlægget udvidet flere gange, men ved opførelsen af den nye banegård blev der lagt beslag på et større areal mod øst. Siden er parken blevet reduceret med udvidelsen af Vesterbro i 30'erne, Aalborgshallen i 50'erne, Hotel Hvide Hus i 1969 og Europahallen omkring 1990. Kildeparken har næsten siden dens indvielse været ramme for underholdning af borgerne i Aalborg. Regimentorkesteret spillede i parkens unge år musik om sommeren, og i dag bliver den brugt til større arrangementer som fx karneval. Der er sat fokus på at indrette parken mere funktionelt og med en større diversitet af parkens rum. Der skal både være plads til større arrangementer og flere muligheder for forskellig daglig brug af parken.

Aalborghus Slot ligger nordligt i bydelen - ud mod Limfjorden. Slottet med det karakteristiske voldanlæg og store træer er fredet. I slutningen af 1980'erne blev Slotsparken åbnet for offentligheden. Omkring 2000 gennemgik parken en fornyelse: der blev etableret nye stier, opsat bænke mv. Målet var at øge tilgængeligheden til parken samt synliggøre den især fra byen.

Spredt i Midtbyen ligger en række anonyme, grønne pladser og haver, som ikke er særlig synlige i bymiljøet, men som har stor lokal betydning som grønne opholds- og gennemgangsarealer.

Sauers Plads / Åbos Plads er omdannet til en lokalpark med mulighed for aktivitet med skaterbane, småbørnslegeplads, tennisbane mv.

Nord for Bispensgade ligger to grønne pladser, Jomfru Anes Gård og Maren Turis Plads. Pladserne er forbundet med et gangstrøg i baggårdene. Jomfru Anes Gård er indrettet med grønne hække og store træer, sådan at der er mulighed for optræden, og Maren Turis Plads er indrettet med træer og blomster som en rolig opholdsgård.

Ved Klosteret er der en offentlig tilgængelig have ved indgangen fra C.W. Obels Plads. Haven er anlagt omkring et springvand, og der er græs, blomster og buske.

Ved Lokalhistorisk Arkiv er en attraktiv byhave med Kayerøds springvand. Omlægning af arealerne omkring Vor Frue Kirke vil skabe en mere bymæssig plads.

Den private, men offentligt tilgængelige Mølleå Arkade og det offentlige Ågades Passage er ligeledes to værdifulde grønne opholds- og gennemgangs arealer, som er med til at give en grøn oplevelse eller pause fra byens pulserende liv.

Midtbyen er generelt underforsynet med offentlige rekreative arealer på trods af, at der er sket en udvikling de sidste år. Bl.a. Mølle Plads og Louise Plads er indrettet som offentlige rekreative pladser, ligesom omdannelsen af havnefronten øger de rekreative arealer. Der er stadig



Kildeparkens legeplads blev indviet i april 2006.



Skaterliv på Åbos Plads.



Jomfru Anes Gård - indrettet til optræden.



Oasestemming i Klosters gård - lige i nærheden af midtbyens pulserende liv.



I det grønne anlæg bag Mølleplads beskrives Mølleå

mulighed for at etablere nye rekreative opholdsarealer, fx Frederikstov, området omkring Budolfi Plads m.v.

tidligere løb gennem området gennem placeringen af et vandløb.

Målet for de spredte grønne pladser og haver er at fastholde dem, udvikle og sammenbinde dem samt tydeliggøre grønne forbindelser.

Midtbyen er også forholdsvis fattig på træer, men i forbindelse med renoveringen af Boulevarden er der plantet vejtræer, der med tiden vil markere gaden flot. Det store kastanjetræ ved Vingårdsgade er et godt eksempel på et enkeltstående træ, der er med til at give området karakter. I de tætte byområder er der snævre grænser for, hvor der kan plantes træer. Hensynet til de offentlige rum og træernes vækstbetingelser er styrende for placering af træer.

Der kan indpasses enkelte evt. formede træer i de smalle gader, og enkelte fuldkronede træer umiddelbart bag facadelinjer, hvilket vil give gadebilledet et markant grønt udtryk. For at skabe plads til de mere markante træer, vil det ofte være nødvendigt at indgå i dialog med de private grundejere. Eksisterende større træer skal bevares.

- Ved byomdannelse skal der lægges særlig vægt på at sikre grønne byrum og -sammenhænge, fx skal Østerådalens grønne forbindelse til Midtbyen og fjorden sikres, herunder også vandelementet.
- Der skal sikres en sammenhængende, publikumsorienteret og rekreativ forbindelse langs hele bydelens fjordstrækning.
- Bydelens byrum og rekreative anlæg skal fastholdes og videreudvikles til gavn for beboerne såvel som byens befolkning i øvrigt.
- Bydelens gaderum skal gøre grønnere.
- Bolignære friarealer skal indbyde til ophold.

Trafikken

Aalborg Midtby er afgrænset af nogle af Aalborgs væsentligste trafikveje. Vesterbro har vital betydning for den fjordkrydsende trafik både for trafikanter med ærinde i Aalborg Midtby, men også i resten af Aalborg samt udenfor for byen. Fremkommeligheden på Vesterbro er således af afgørende betydning. Vesterbro er ligeledes en væsentlig korridor for cykeltrafikken. Karolinelundsvej har også afgørende betydning i det overordnede net af trafikveje og den kollektive trafik, hvor trafikken fra Sønderbro ledes til havneområderne og motorvejen.

Nyhavnsgade fungerer som fødevej til midtbyen og dens parkeringshuse- og pladser samt til aktiviteterne langs havnefronten.

Jyllandsgade og Prinsensgade vil også fremover have en væsentlig betydning for trafikken til midtbyen samt til busterminalen og banegården.

Aalborg Midtby er udgangspunkt for pendlerruterne for cyklister til både Nørresundby, Skalborg, Gug og Aalborg Universitet, hvor fremkommeligheden og trafiksikkerheden for cyklister er opprioriteret. Vesterbro, Boulevarden, Jyllandsgade, Østerbro, Vingårdsgade og Ved Stranden er udpeget til pendlerruter for



Overordnede veje omkring Aalborg Midtby- området.



Sønderbro er udpeget til grøn indfaldsvej.

cykeltrafikken.

Hobrovej og Sønderbro er udpeget til grønne indfaldsveje, hvorfor der arbejdes mod, at disse strækninger skal fremstå grønne for de mange trafikanter, der dagligt færdes her.

Der er udarbejdet planer for forskønnelse af midtbyens gader, hvoraf en række projekter allerede er gennemført. Boulevarden og Østerågade er ombygget og forskønnet med særlig belægning, belysning og en opprioritering af fodgængerarealerne. Herudover er der i midtbyplanerne for Aalborg en lang række meget specifikke tiltag på det trafikale område for Budolfi Plads, Algade, Vingårdsgade m.fl.

Aalborg Kommune arbejder for, at parkering primært sker i P-kældre eller P-huse langs randgaderne i periferien af Aalborg Midtbyen med minimum forbrug af overfladeareal. Der er peget på fremtidige parkeringsanlæg ved de eksisterende parkeringspladser, Gåsepigen og Budolfi Plads samt nye parkeringsanlæg ved Limfjordsbroen og Musikkens Hus.

Med den byudvikling og intensivering af aktiviteterne i midtbyen, der uvægerligt vil være en konsekvens af den bypolitiske strategi om omdannelse frem for vækst, må der forventes en øget biltrafik i midtbyen. Dette forstærkes af en generelt øget biltæthed, hvilket også øger efterspørgslen på parkering. Især i Midtbyen, hvor pladsen er begrænset, er der pres på parkering fra både beboere, virksomheder, kunder og besøgende. Generelt set er parkeringspolitikken et aktivt middel i planlægningen af byens trafik. Ifølge den gældende parkeringsnorm (se [Bilag F](#)) skal der udlægges tilstrækkeligt parkeringsareal på den enkelte ejendom. Såfremt dette ikke kan opfyldes, skal der for de manglende parkeringspladser indbetales til parkeringsfonden. Set i lyset af Midtbyens mangfoldige anvendelse og de begrænsede arealer vil der ofte være mulighed for dobbeltudnyttelse af de anlagte P-arealer. Der er løbende behov for revurdering af kommunens parkeringspolitik i den centrale bymidte. Parkeringsregnskabet følges løbende og kommunens parkeringspolitik udmøntes gennem en parkeringsstrategi og -handlingsplan.



Fremkommeligheden og trafiksikkerheden for cyklister er opprioriteret.



Figur med gennemførte (orange) og fremtidige strækninger (grønne) i.h.t. midtbyplanen.



Toldbod Plads bliver et knudepunkt mellem havnefrontsområdet og den centrale midtby.

- Nye vejanlæg og trafikale ændringer skal fremme trafiksikkerheden og medvirke til at forbedre bymiljøet og områdets visuelle fremtræden, herunder bevare og udbygge det grønne element.
- Parkering i midtbyen skal være nemt, overskueligt og gennemskueligt.
 - Parkeringen skal primært ske langs randgaderne.
 - Nye P-anlæg skal fortrinsvis etableres i P-huser eller P-kældre og med et minimum forbrug af overfladeareal.
 - Parkeringsindsatsen skal medvirke til et forbedret bymiljø og til at fremme bæredygtige transportformer.
- Der skal sikres sammenhængende trafiksikre cykelstiforbindelser i bydelen.
- Der skal sikres en balance mellem målet om en bæredygtig byudvikling med begrænsning af biltrafikken på den ene side og høj tilgængelighed til midtbyens faciliteter og landsdelscenterfunktioner på den anden.

Skoler og institutioner / Service / Butikker

I midtbyen skal der fortsat være mulighed for lokale servicefunktioner, såsom ældrecentre, undervisning, bibliotek, børnepasning og lokale fritids- og kulturfaciliteter.

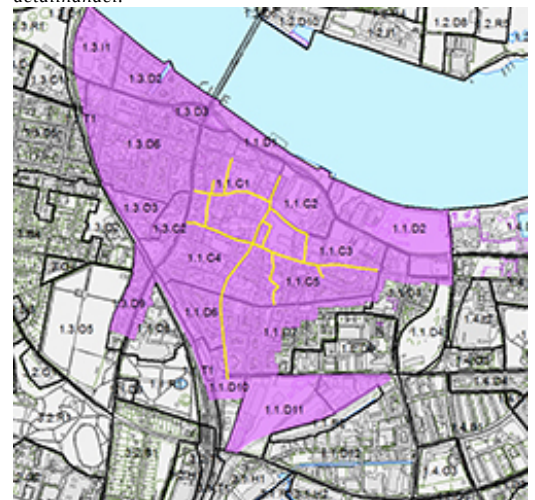
Aalborg Midtbys udfordring er først og fremmest at markere sig endnu stærkere som Nordjyllands store mødested og center for byoplevelser. Midtbyen og City Syd skal fortsætte deres udvikling som de to overordnede centre med hver sin profil og specialisering.

Visionen for midtbyen er, at hele byrummet omkring den centrale del af fjorden bliver fremtidens oplevelsesrum, og her er den nye havnefront med attraktioner af regional karakter som Musikkens Hus, Nordkraft og Utzon Centret store skridt på vejen. Trafikomlægninger m.m. har skabt et fredeligere midtbyområde, og det kan fremover udnyttes til at skabe bedre sammenhæng i strøggaderne, hvor der bl.a. er skabt mulighed for at Boulevarden kan spille en mere fremtrædende rolle som strøggade. Der er behov for at være på forkant med udviklingen og skabe plads til velplacerede fornyelser og udvikling af midtbyens butikker, gallerier, cafeer, barer, wellnessstilbud osv. Der er en vis specialisering af midtbyens strøggader som kan understøttes i den fremtidige planlægning, og midtbyens attraktivitet kunne styrkes med et mere udbredt og sammenhængende sidegadeområde med alternative cafeer, wellnessstilbud mv.

Aalborg Midtby er landsdelens vigtigste handelsmæssige center og skal være attraktiv såvel for byens og Nordjyllands borgere som for turister. Bortset fra havnefrontsområdet med Slottet er den overvejende del af området nord for Danmarksgade udpeget som et centralt butiksområde der er kendetegnet ved mindre butikker beliggende side om side i et attraktivt handelsmiljø. De senere år er bymidten uvidet ad flere omgange, som byen er vokset og behovet for nye muligheder for butiksplacering er steget. Bymidten afgrænses i overvejende grad af jernbanen mod vest, Østre Allé mod syd og



Bydelen skal fortsat udvikles som et attraktivt center for detailhandel.



Afgrænsning af bymidten - Aalborg City - samt strøggader.

Sønderbro mod øst. Indenfor den afgrænsede bymidte - Aalborg City - er den maksimale butiksstørrelse for dagligvarer 5.000 m² (dog max. 250 m² i strøggaderne) og den maksimale butiksstørrelse for udvalgsvarer 7.500 m².

Med bymidtens handelsmuligheder, museer, hovedbiblioteket, teatre, spillesteder o.l. og med havnefrontsområde og dets kulturelle fyrtårne som Nordkraft og Musikkens Hus rummer bydelen attraktioner, der rækker langt ud over bydelens grænser, og som er af stor betydning for turistbyen Aalborg. Der lægges vægt på at sikre en god tilgængelighed til disse funktioner for alle trafikarter og på at minimere de miljømæssige gener for de omkringliggende boliger.

- Bydelen skal fortsat udvikles og styrkes som attraktivt center for detailhandlen i Nordjylland.
- Bydelen skal fortsat rumme lokale servicefunktioner.
- Funktioner af regional betydning skal sikres tilgængelighed under hensyntagen til de omkringliggende boliger.



Nordkraft bliver en del af bydelens kulturelle kraftcenter.

Indsatsmuligheder

- Byens profil som kultur-, studie- og vidensby skal styrkes og storbykvaliteten forstærkes.
- Byomdannelse i følgende områder: Aalborg Centrale Havnefront, C.W. Obels gamle tobaksfabrikker og Spritfabrikken i vest og til havneområderne i øst, Teaterkvarteret, Godsbanearealet og i den nordlige del af Håndværkerkvarteret.
- Der skal arbejdes videre med strategier for byliv og byrum, der bl.a. sikrer mangfoldighed og kvalitet.
- Der skal arbejdes videre med strategier for belysning.
- Der skal arbejdes med en strategi for placering af høje huse i Aalborg Kommune - herunder også for Aalborg Midtby.
- Parkeringsbalancen i Aalborg skal sikres en balance mellem målet om en bæredygtig byudvikling med begrænsning af biltrafikken på den ene side og høj tilgængelighed til midtbyens faciliteter og landsdelscenterfunktioner på den anden. Midtbyen parkeringsbalance følges løbende.

25-04-2016



K O M M U N E P L A N

Hovedstruktur Retningslinier **Kommuneplanrammer** Bilag Planredegørelse Lokalplaner Andre planer

1.1.D11 Godsbanearialet

Mål

Området er udpeget som byomdannelsesområde, grønt indsatsområde og arkitektonisk eksperimentarium. Der lægges vægt på at bevare kulturhistoriske spor fra områdets tid som godsbanearial. Målet er at skabe et nyt alsidigt byområde med en åben og grøn karakter, der indrammer den tætte midtby og formidler den grønne sammenhæng fra Østerådal til det centrale midtbyområde og fjorden. For at sikre disse intentioner kan der kun ske beskedne til- og ombygninger af eksisterende bebyggelser.



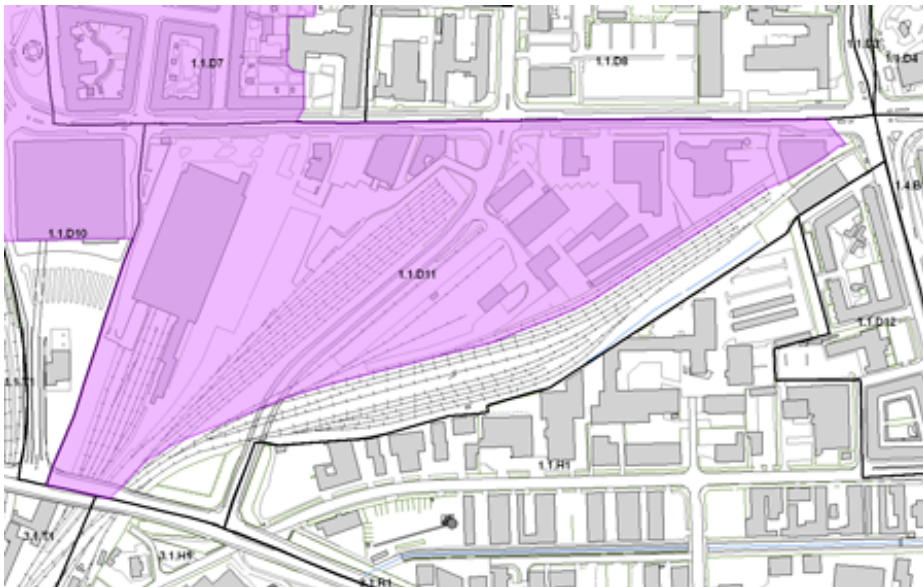
Godsbanearialets åbenhed skal spille op Jyllandsgades byfront, der markerer overgangen til den tætte by.

Anvendelse

Områdets anvendelse er fastlagt til blandede bymæssige formål.

Indplacering af butikker i området skal ske med udgangspunkt i en helhedsplan for Godsbanearialet. Butikkernes maksimale bruttoetageareal kan for at sikre intentionerne for helheden skærpes i forbindelse med den konkrete lokalplanlægning.

Butikker markeret med * må kun placeres indenfor den afgrænsede bymidte, der er vist på nedenstående kort med lilla farve.



Bymidteafgrænsningen Aalborg City

Byggemuligheder

I den nærmere planlægning af områdets omdannelse skal nye bygningsvolumener bl.a. fastlægges på baggrund af skalastudier i 3D, og det skal belyses, hvordan den åbne karakter sikres, og hvordan fremtidig bebyggelse i området kan spille sammen med de forskellige naboskaber på en god måde.

Anvendelse

Boliger (etage)
Butikker*
Hotel/restaurant
Klinikker (ikke
dyreklinik)
Kontorer
Service
Benzinsalg
Trykkeri o.l.
Kulturelle formål
Fritidsformål
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Værksteder o.l.

Anvendelsen er
specificeret i [Bilag A](#).

* Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr.
dagligvarebutik og
max. 2.000 m² pr.
udvalgsvarerbutik i
afgrænset bymidte - se
kort
Se uddybbende vilkår i
retningslinje [7.1.1](#)

Byggemuligheder

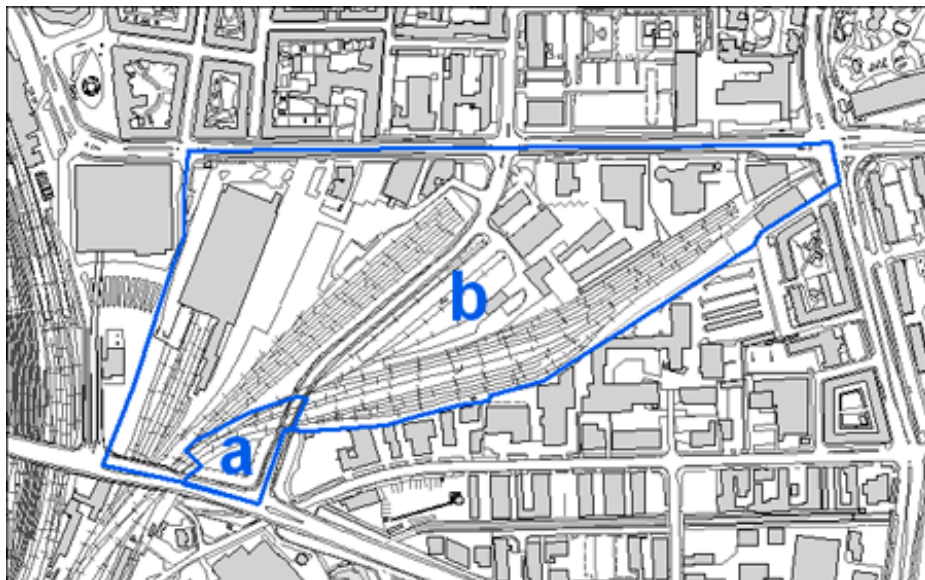
Bebyggelsesprocent:
Max. 350 i delområde
a og
Max. 160 i delområde
b - se kort

En lokalplan skal
fastlægge principper for
bebyggelsens omfang
og placering, for de
ubebyggede arealer og
for placering af veje og
stier m.m., der sikrer
området en åben og
grøn karakter.

Evt. mulighed for
højhus, se [retningslinje
5.1.3](#)

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).



Delområder med forskellige byggemuligheder

Vejledende grænseværdier for støj fra erhverv, se [Retningslinje 4.1.3.](#)

Grænseværdier for støj fra trafik samt for støj og vibrationer fra jernbanen, se [Retningslinje 13.3.](#)

Miljø

Området er belastet af støj fra Jyllandsgade og Østre Allé samt af støj og vibrationer fra jernbanen.

Arkitektur - Byrum og landskab



I dag afbrydes Østerådalen's forløb fra Lindensborg Ådal og ind i Aalborg Midtby ved Godsbanearealet. En blanding af værksteder, autoforhandlere, udvalgswarebutikker o.l. ligger og danner en barriere langs Jyllandsgade.

Med omdannelsen af området åbnes der mulighed for at sikre et sammenhængende forløb fra Østerådalen helt frem til Limfjorden, ligesom nye tværgående og rekreative strukturer muliggøres, når Godsbanearealet tænkes sammen med omdannelsesområderne Håndværkerkvarteret og Eternitten. Der lægges vægt på at understrege og forstærke kontrasten mellem den tætte by og den mere åbne karakter, der kendetegner baneområdet. Dette kan eksempelvis ske ved at gennemføre den grønne struktur og lade den tætte by støde op til et byområde med en grøn karakter, evt. med et vandelement. Idet området vil skulle omdannes på baggrund af en helhedsplan betyder det, at områder, der i dag er bebygget, ikke nødvendigvis vil være det i fremtiden.

Bevaring af kulturhistoriske spor prioriteres højt. Fx vil dele af de gamle banespor kunne genanvendes og nyfortolkes som stiforbindelser.

Trafik - Veje og stier

Vejbetjeningen skal ske fra Jyllandsgade.

Området har en central beliggenhed i forhold til byens kollektive trafikknudepunkt.

Der lægges særlig vægt på at sikre en stiforbindelse gennem området for at forbinde Østeråkilen med midtbyen og fjorden.



I et parkområde i Berlin er tidligere banespor omdannet til stier.

25-04-2016

Arkitektur - Byrum og landskab

Nybyggeri skal udtrykke sin egen tids arkitektur.

Området skal fremstå grønt.

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt.

Kulturhistoriske spor skal sikres.

Fokus på belysning.

Parkeringspladser skal gives en grøn karakter.

En lokalplan skal fastlægge et fælles design for byudstyr, herunder også affaldsløsninger.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

Trafik - Veje og stier

Vejadgang fra Jyllandsgade, Dag Hammerskjølds Gade og Kiellersvej.

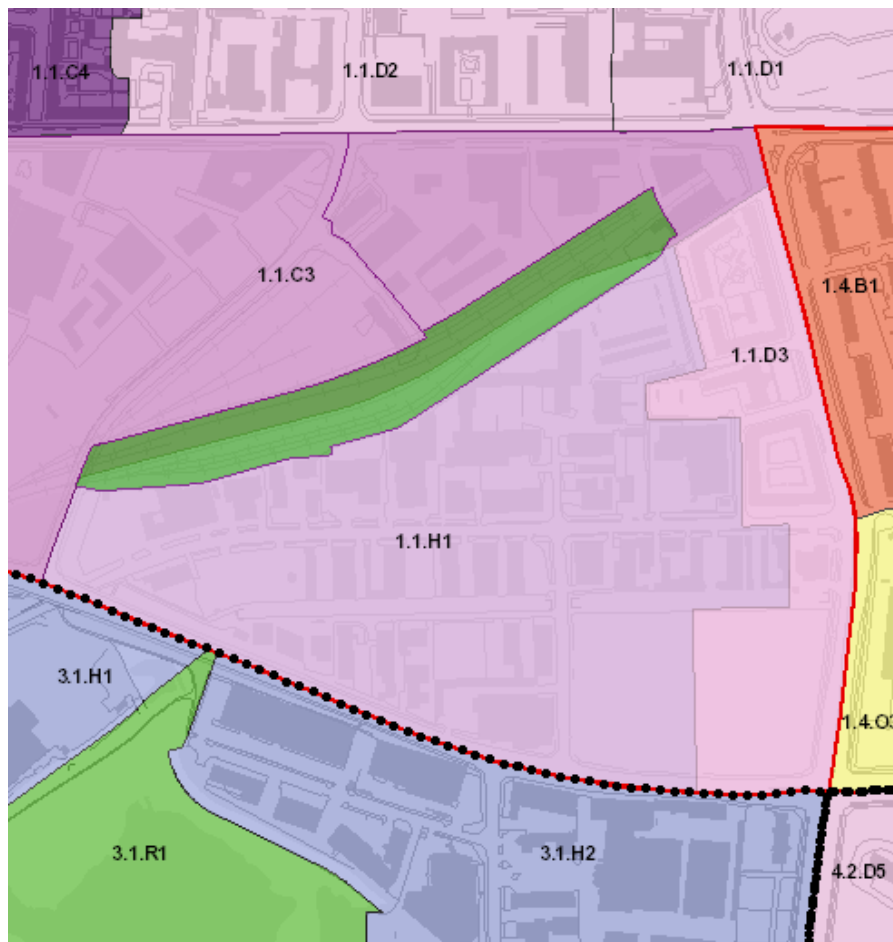
Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#)

Teknisk forsyning
Fjernvarmepligt.

Synlige affaldsløsninger
skal indpasses i
bybilledet.

Zoneforhold
Byzone.

**1.1.D12 Nordlige del af Håndværkerkvarteret****Mål**

Målet er at området kan anvendes til blandede bymæssige formål samt at der bygges videre på de eksisterende arkitektoniske, kulturhistoriske og rekreative værdier i området.

Området skal omdannes fra primært at være et erhvervsområde til fremadrettet at være et blandet bolig- og erhvervsområde. I omdannelsen er der fokus på områdets karakter og identitet, og karakteren af de stedsspecifikke træk skal fastholdes for at beholde det enkle, industriprægede og selvgroede miljø. Hensigten er, at der under omdannelsesprocessen skal være en arkitektonisk harmoni mellem eksisterende og ny bebyggelse, og at man efter en omdannelse stadig kan aflæse områdets historie og karakteristika som industriområde.

Omdannelsen betyder, at det, der før var kvarterets bagside ud mod godsbaneterrænet nu bliver til forside ud mod Åparken. På den måde vendes kvarterets ansigt mod midtbyen og det nye, store rekreative område. Der er mulighed for, at et helt særligt liv og miljø kan opstå på arealerne langs parken, fx med en blanding af boliger og små serveringssteder, som kan få de nye, rekreative muligheder i spil.

Kanalen skal fortsat fungere som strukturerende og rekreativt element, og vil fremover være en drivkraft for byomdannelsen i form af sine rekreative værdier.

Overordnet har området en fast og nøgtern struktur med kanalen, Hjulmagervej og Å-parken som de overordnede, strukturerende elementer. Samtidigt understreges strukturen af de nord-sydvendte bygningskroppe, som primært findes langs kanalen midt i området.

I omdannelsen vil der være fokus på bl.a. byrum og arkitektur. Desuden har området en central beliggenhed

Anvendelse

Boliger (tæt-lav, etage)
Mindre butikker til salg af egne produkter*
Restaurant o.l.
Hotel o.l.
Klinikker mv.
Dyreklinikker mv.
Kontorer
Service
Benzinsalg**
Kulturelle formål
Fritidsanlæg
Undervisning
Institutioner
Rekreative formål
Tekniske anlæg
Engroshandel o.l.
Værksteder o.l.
Grundvandsbeskyttelse

For Zone A, B, C og F desuden:

Butikker***

For Zone D og E desuden:

Butikker til særlig pladskrævende varegrupper****

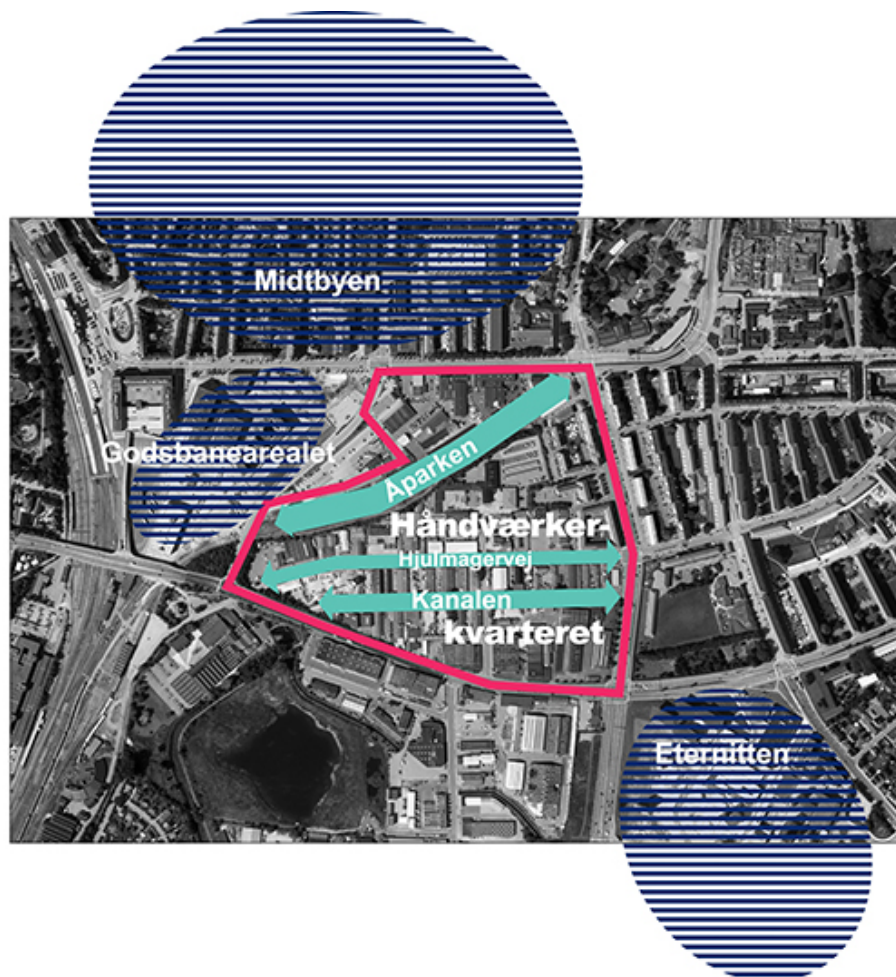
Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

*Bruttoetageareal:
Max. 250 m² pr. butik.
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.6](#)

**Evt. inkl. butik/kiosk
Bruttoetageareal: Max. 250 m² pr. butik
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.7](#)

***Bruttoetageareal:
Max. 3.500 m² pr. dagligvarebutik og max. 2.000 m² pr. udvalgsvarerbutik i afgrænset bymidte - se kort.
Se uddybende vilkår i retningslinje [7.1.1](#)

ifht. at begrønne Sønderbro som indfaldsvej til Aalborg.



De overordnede blå og grønne strøg. Sammen med Åparken udgør kanalen og allébeplantningen på Hjulmagervej, tre øst-vestgående grønne strukturer i kvarteret.

Anvendelse

Området kan anvendes til boliger og erhverv, og der kan etableres butikker i en del af området.

Det aktuelle øjeblicsbillede viser et kvarter med blandede erhverv. Heraf kan en del kategoriseres som lette erhverv, der fint vil kunne fungere sammen med boliger. En anden del af erhvervene er miljømæssigt tungere, og der kan opstå konflikter mellem virksomhederne og eventuelle nye boliger.

Der sker løbende en udskiftning af virksomhederne i kvarteret. Derfor kan der ikke peges på en eller flere matrikler, hvor der umiddelbart kan placeres boliger uden at give miljøkonflikter. På samme måde kan der være dele af området, hvor det ikke vil være muligt at etablere boliger.

Det er ikke muligt at lave rækkefølgebestemmelser, idet det ikke er kendt, hvor udviklingen fra tunge til lette erhverv vil ske. Derfor vil ethvert boligbyggeri kræve, at der udarbejdes en lokalplan, hvor miljøforholdene skal afklares.

Der henvises til Planlovens §11a stk 8, som siger at støjbelastede områder ikke må udlægges til støjfølsom anvendelse, medmindre den fremtidige anvendelse kan sikres mod støjgener.

Ved udvidelse af eksisterende virksomheder, skal de skærpede støjgrænser overholdes. Eksisterende lovlig anvendelse kan fortsætte.

Det er muligt at placere et P-hus i området. P-huset vil have en central placering, med let adgang til midtbyen. Et P-hus vil øge parkeringsmulighederne i randzonen til midtbyen.

Butikker kan kun placeres i Zone A, B, C og F, som ligger indenfor afgrænsningen af Aalborg City, se retningslinje [7.1.1 Aalborg City](#).

****Bruttoetageareal:
Max. 1.500 m² pr.
butik
Se uddybende vilkår i
retningslinje 7.1.4

Byggemuligheder

Bebyggelsesgrad:
Max
bebyggelsesprocent er
angivet for hver af
zonerne A-E - se kort.

Etager:
Max etageantal er
angivet for hver af
zonerne A-E zone - se
kort.

Fælles opholdsareal:
For boliger: Der skal
udlægges fælles
opholdsareal i
overensstemmelse med
[Retningslinje 6.1.2](#).
For erhverv: Der skal
udlægges
opholdsarealer til
erhverv svarende til
10% af etagearealet.

For Zone F gælder:
Bebyggelsesprocent: se
[Bilag K](#)
-randbebyggelse før
bagbebyggelse.

Gesimshøjde: tilpasset
gaden og den
omkringliggende
bebyggelse.

Husdybde: ca. 10 m;
tilpasset
nabobygninger og
særlige funktioner.

Fælles opholdsareal:
Opholdsareal
prioriteres forud for
P-pladser.

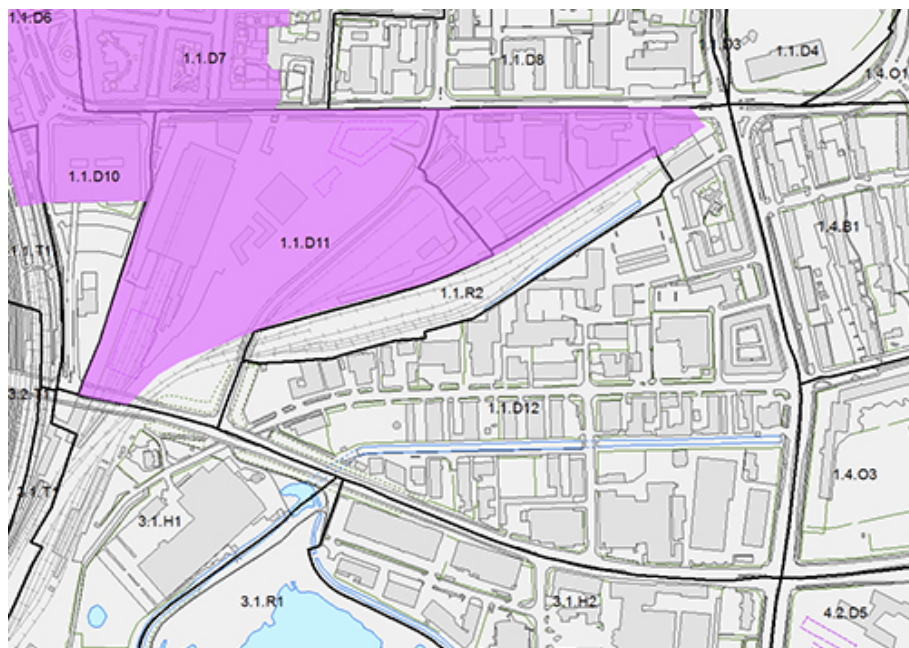
Hver opgang skal have
direkte indgang fra
gaden eller i port.

Miljø

Miljøklasse 1-2, se
[Bilag A](#).

Grænseværdier for støj

For Zone F gælder det, at området primært kan anvendes til boliger, men at der også er mulighed for at etablere publikumsorienterede funktioner m.m., herunder erhverv og butikker, i erhvervslokaler i stueetagen. Herudover er der mulighed for at etablere forskellige former for erhverv i baggårdene, forudsat at den miljømæssige gene for områdets boliger er minimal.

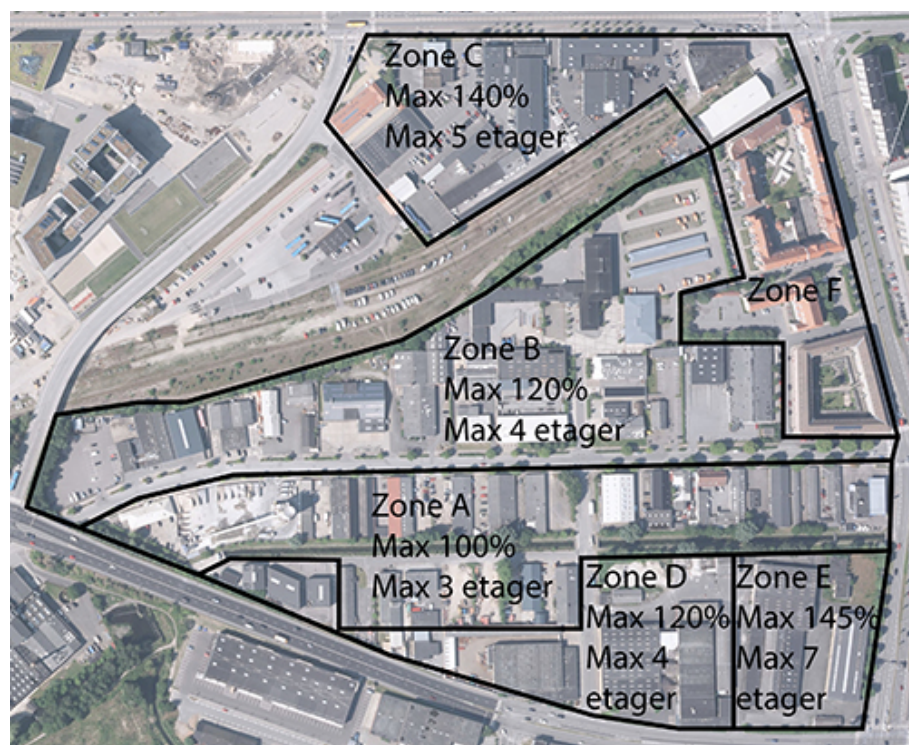


Butikker kan placeres indenfor afgrænsningen af bymidten (Aalborg City), vist med lilla på kortet.

Byggemuligheder

Generelt er kvarteret et blandet område, som kan fortættes med indpasset nybyggeri.

Det gælder helt overordnet, at ethvert boligbyggeri kræver lokalplan.



Bebyggelsesprocent og etageantal.

fra trafik, se
[retningslinje 13.3.](#)

Vejledende
grænseværdier for støj
fra erhverv, se
[Retningslinje 4.1.3.](#)

Min. sokkelkote bør
fastsættes i dele af
området.

Zone A:

Bygningers orientering:

Bebyggelse skal placeres som stænger orienteret nord-syd

Bygningers udformning:

Bygninger skal udformes med udgangspunkt i industriarkitekturen.

Fælles opholdsareal:

Opholdsarealer skal primært placeres i tilknytning til kanalen. Der skal være visuel kontakt fra Hjulmagervej til kanalen, og opholdsarealerne skal placeres under hensyn til solforhold. Hvor det ikke er muligt skal kontakten til kanalen formidles tydeligt, fx gennem et belægningsskift.

Parkering:

Parkering primært i P-kælder eller fælles P-hus. Parkering på terræn ved den enkelte bygning skal placeres i tilknytning til Hjulmagervej, og skal i øvrigt begrænses mest muligt.

Zone B:

Bygningers orientering:

Bebyggelse skal optage retningerne fra Hjulmagervej og Åparken.

Bygningers udformning:

Bygninger skal udformes med udgangspunkt i industriarkitekturen.

Fælles opholdsareal:

Opholdsarealer skal primært placeres i tilknytning til Åparken, centralt for den enkelte bebyggelse eller i tilknytning til de gennemgående stiforbindelser. Opholdsarealerne skal placeres under hensyn til solforhold.

Parkering:

Parkering primært i P-kælder eller fælles P-hus. Parkering på terræn skal begrænses mest muligt.

Zone C:

Bygningers orientering:

Bebyggelse skal optage retningerne fra Jyllandsgade, Åparken og Godsbanearealet.

Byggelinie:

Langs Jyllandsgade skal nybyggeri opføres min. 6 m fra skel mod vejen. For Jyllandsgade 30 er dette dog min. 4 m på grund af skellets placering. Byggelinjen er vist på illustrationen nedenfor.

Bygningers udformning:

Bygninger skal udformes med et nutidigt formsprog.

Fælles opholdsareal:

Opholdsarealer skal primært placeres i tilknytning til Åparken, centralt for den enkelte bebyggelse eller i tilknytning til de gennemgående stiforbindelser. Opholdsarealerne skal placeres under hensyn til solforhold.

Parkering:

Parkering primært i P-kælder eller fælles P-hus.



To eksempler på mulige bebyggelsesstrukturer for nyt byggeri i overgangen mellem Åparken og Zone B og C.

Arkitektur - Byrum og landskab

Generelt:

Opholdsarealer, parkeringspladser og forarealer skal fremstå grønne.

Funktionelle opholdsarealer prioriteres højt.

Bebyggelse og forarealer langs Sønderbro skal udformes med respekt for den synlige beliggenhed langs indfaldsvejen.

Parkeringspladser skal gives en grøn karakter.

Bevaringsværdige enkeltbygninger, se [retningslinje 5.2.3](#).

Langs vandløb prioriteres aktivt samspil mellem bebyggelsen, vandet og det grønne.

En lokalplan skal fastlægge retningslinier for skiltning og udendørs udstilling, samt for bænke, cykelstativer, affaldsstativer og andet byinventar, på baggrund af en helhedsplan for området.

Zone A:

Ny bebyggelse skal placeres i overensstemmelse med den eksisterende rytme langs Hjulmagervej, og de nord-sydvendte bygningskroppe.

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i industriarkitekturen, og indarbejde arkitektoniske elementer i overensstemmelse hermed.

Zone B og D:

Ny bebyggelse skal tage udgangspunkt i industriarkitekturen, og



Byggelinie langs Jyllandsgade.

Zone D:

Bygningers orientering:

Bebyggelse skal optage retningerne fra Hjulmagervej og Østre Alle.

Bygningers udformning:

Bygninger skal udformes med udgangspunkt i industriarkitekturen.

Fælles opholdsareal:

Opholdsarealer skal primært placeres i tilknytning til Kanalen, eller centralt for den enkelte bebyggelse, og under hensyn til solforhold.

Parkering:

Parkering primært i P-kælder eller fælles P-hus. Parkering på terræn skal begrænses mest muligt.

Zone E:

Bygningers udformning:

Bygninger skal udformes med et nutidigt formsprog, og med særlig opmærksomhed på arkitekturen.

Fælles opholdsareal:

Opholdsarealer skal primært placeres i tilknytning til Kanalen, eller centralt for den enkelte bebyggelse, og under hensyn til solforhold.

Parkering:

Parkering på terræn skal trækkes tilbage fra Sønderbro.

Zone F:

Bygningers udformning:

Karakteren af sluttet randbebyggelse skal bevares. Ved om- og tilbygning skal oprindelige materialevalg, overflader og udformning opretholdes/genskabes.

Fælles opholdsareal:

Kvalitetsfyldte opholdsarealer prioriteres højt, og skal fremstå grønne.

Parkering:

Parkeringspladser og forarealer skal fremstå grønne.

Miljø

indarbejde arkitektoniske elementer i overensstemmelse hermed.

Zone C:

Nybyggeri skal udtrykke sin egen tids arkitektur.

Området skal fremstå grønt.

Zone E:

Området skal fremstå med grønt præg.

Ved nybyggeri samt ved om og tilbygninger skal der sikres et højt arkitektonisk niveau.

Zone F:

Ved om- og tilbygning skal oprindelige materialevalg, overflader og udformning opretholdes/genskabes.

Områdets overordnede karakter af sluttet randbebyggelse skal bevares - undtaget herfor dog Sønderbro 12.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Parkering i overensstemmelse med [Bilag F](#).

Ingen parkering langs Sønderbro og Østre Alle.

Teknisk forsyning

Fjernvarmepligt.

Synlige affaldsløsninger skal indpasses i bybilledet.

Området er belastet af støj fra virksomheder internt i området. Med virksomhedernes nuværende godkendte støjniveau kan der ikke etableres boliger i dele af området.

Dele af området er belastet af støj fra trafik på de omgivende veje.

Der forekommer jordforurening på flere ejendomme indenfor området.

Ethvert boligbyggeri vil kræve, at der udarbejdes en lokalplan, hvor miljøforholdene skal afklares.

I forbindelse med kommende lokalplaner skal luftkvalitet og lugtgener vurderes, hvis der planlægges for boliger.

Pga. risiko for oversvømmelse af dele af området ved ekstremregn, bør der i kommende lokalplaner stilles krav om min. sokkelkote.

LAR-løsninger skal anvendes i så stor udstrækning som muligt.

Arkitektur - Byrum og landskab

For hele området gælder, at der er fokus på at udvikle området, samtidig med at områdets særlige karakter af ældre industriområde og det selvgroede og grønne miljø fastholdes.

De stedbundne kvaliteter, som skal bevares, er den overordnede struktur, som udgøres af de vinkelrette vejforløb, af bebyggelsesstrukturen primært langs kanalen samt af de blå og grønne elementer: kanalen og allébeplantningen på Hjulmagervej. Til sammen udgør disse elementer fortællingen om det ældre industrikvarter, som med sin nøgterne struktur og bebyggelse er karakteristisk for 1950-ernes industri- og erhvervsområder.

Nybyggeri i den centrale del af området skal ind- og tilpasses, så den lidt rå og industrielle karakter fastholdes. Når der bygges nyt eller bygges om på arealer, som ligger i tilknytning til kanalen og Åparken, skal der lægges vægt på muligheden for at orientere bebyggelsen mod det grønne og med mere åbne facader. Langs de overordnede veje kan nybyggeri opføres med en nutidig karakter.

Det er hensigten at styrke Sønderbro som et oplevelsesrigt og kvalitetspræget transitrum.

Bevaringsværdier fremgår af kommuneplanens [retningslinje 5.2.3](#).

Der skal være grønne områder tilknyttet boligområderne. Langs Hjulmagervej er der en flot og gennemført vejplantning, der kan bygges videre på i området. Hvad angår udformning af arealerne mellem bebyggelse og veje lægges der vægt på at fastholde og forstærke grønne træk, ved fx at tilplante forarealer med græs, buske og/eller grupper af træer. De grønne principper for området er vist på tegningen.

Den grønne struktur i området er, og skal også fremadrettet være, markant. Valget af beplantning skal understøtte den rumlige oplevelse, og således følge med bygningernes skala, i takt med at den vokser.



Allébeplantningen på Hjulmagervej et markant og vigtigt grønt, strukturerende element.



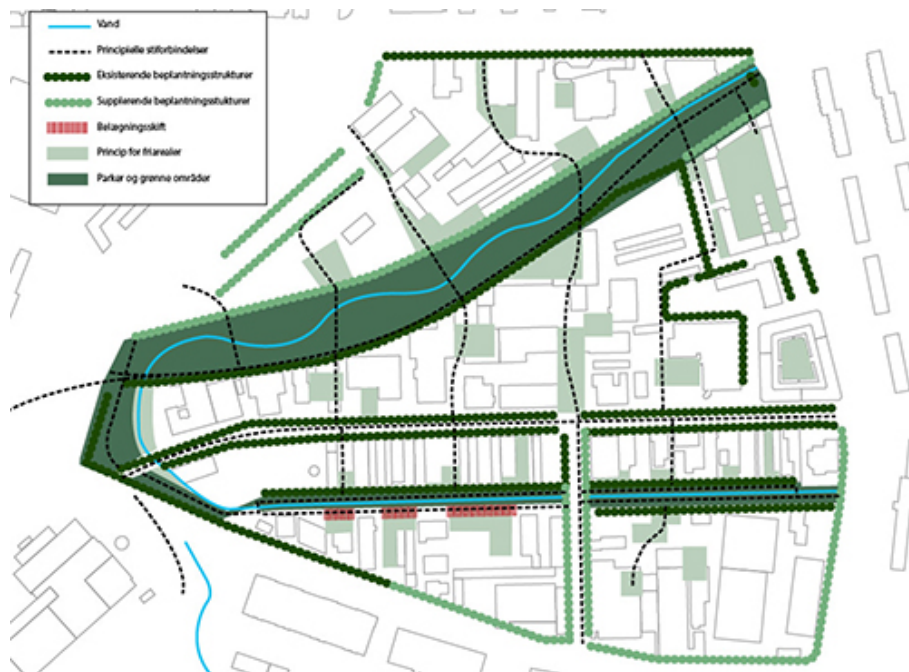
Stier mellem Åparken og de omkringliggende gader skal primært løbe gennem grønne strøg.



Kanalen er et vigtigt, strukturerende og rekreativt element.



De karakteristiske vindues-



Grønne principper for Håndværkerkvarteret.

Der er gode muligheder for at skabe forbindelser på kryds og tværs gennem området. Ved at arbejde med stiftforbindelser kan områdets rolle som bindeled mellem de omgivende kvarterer og midtbyen understreges. Stierne kan således skabe attraktive forbindelser og genveje for de bløde trafikanter.

Stiftforbindelserne kan med fordel have et grønt udtryk, så parken trækkes med ud til gaden. På den måde kan de grønne stiftforbindelser skabe opmærksomhed om den nye park, og give de forbipassende mulighed for at færdes til og fra parken i et grønt rum. Stierne kan også medvirke til at skabe kig til parken fra de omkringliggende gader, og fungere som små "visitkort" i gadebilledet.

Der skal være mulighed for at åen kan passere gennem området, både i den nordøstlige og sydvestlige del.

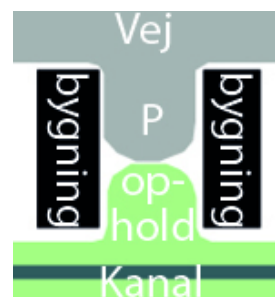


Visualisering af en mulig udformning af åens passage gennem områdets sydvestlige del.

Zone A

Zone A udgør den primære, karaktergivende bebyggelsesstruktur i området. De nord-syd-vendte bygningskroppe, den karakteristiske industriarkitektur og placeringen langs kanalen er identitetsskabende for området, og kan karakteriseres som områdets rygrad.

og dørpartier.



Princip for placering af parkering og opholdsarealer i Zone A.



Markante sigtelinjer i området.



Eksempler på nye bygninger inspireret af industriarkitektur. Ovenfor: Kvartershus i Milano.



Boliger i Berlin.



Boliger i Berlin.

Rygraden karakteriseres af den rytme, der tegnes af bygninger og slip mellem bygninger.

Bygningerne ligger med en karakteristisk rytme langs Hjulmagervej og Gørtlervej, og vender gavlene ud mod vejen. Bygningskroppene i 1 etage med sadeltag eller ensidig taghældning og med lav hældning, vidner om områdets tidligere funktion som industri- og erhvervsområde. Bygningerne har ensartede proportioner, og har typisk en bredde på 10-15 m og en længde på ca 43 m.

Mellem bygningerne er der åbne, oftest befæstede arealer ned mod kanalen, som tilsvarende ligger rytmisk langs Hjulmagervej og Gørtlervej. Disse slip mellem bygningerne kan have varierende bredder, men strækker sig langs bygningen i hele grundens længde. De fleste steder er der hegn mod kanalen, og der skal arbejdes med at skabe direkte kontakt mellem Hjulmagervej og kanalen.

Kanalen og dens grønne omgivelser skal fastholdes som strukturerende og rekreativt element.

Størstedelen af bygningerne i Zone A er opført som industriarkitektur fra 1950-erne og frem. De store vindues- og dørpartier på facaderne, teglstensmurene og tagformen er meget karakteristisk for bebyggelsen.

Vinduer, døre og porte er overvejende udført i træ, ofte med inddeling i kvadrater. Facaderne har en lav detaljeringsgrad, og der er fortrinsvist anvendt gule eller røde tegl samt træ til facaderne. Nogle bygninger er senere renoveret med brug af andre materialer.

Den ensidige taghældning eller sadeltaget med lav hældning er udført med enkle tagmaterialer som tagpap, tagplader af eternit eller metal. Sadeltagene følger bygningens længderetning nord-syd, og den ensidige taghældning er tilsvarende til enten øst eller vest. Begge tagtyper har en lav hældning på max 30 grader.

Farverne på facaderne er overvejende mørke, domineret af gule og røde tegl. Det er vigtigt, at en eventuel ny bebyggelse tager udgangspunkt i de mørkere farver og materialer.



Eksempler på farver og materialer i Håndværkerkvarteret.

Ved om- og nybygning er det vigtigt, at ny bebyggelse fortæller historien om områdets funktion som industri- og erhvervsområde. Der skal tages udgangspunkt i karakteristika for arkitekturen på stedet. Derfor skal ny bebyggelse placeres i overensstemmelse med den eksisterende rytme langs Hjulmagervej, og i øvrigt tage udgangspunkt i "industriarkitekturen", ved at arbejde med arkitektoniske elementer som vinduesstørrelser og -placering, tagform, gavlmotiv osv., samt ved at have fokus på materialer, omfang, proportionering osv.

Ubebyggede arealer, arealer til parkering og til ophold skal tilsvarende placeres som nord-sydgående "slip" i bebyggelsen, og der skal arbejdes med at området kan åbne sig mod kanalen, således at der bliver visuel kontakt og mulighed for at færdes til fods mellem Hjulmagervej og kanalen. Parkering etableres som udgangspunkt i tilknytning til vejene, og opholdsareal som udgangspunkt i tilknytning til kanalen, og under hensyn til solforholdene. Langs Gørtlervej kan der arbejdes med fx belægningsskift på vejen, så sammenhængen mellem opholdsarealer og kanal kan styrkes.

De ubebyggede grunde langs Gørtlervej kan med fordel bebygges efter samme rytme og princip som beskrevet ovenfor, for at understrege den karakteristiske bebyggelse og struktur.

Zone B og D

På hver side af områdets rygrad ligger zone B og D. Strukturen i disse to zoner er mere opløst, dog med tydelige referencer til de nord-sydvendte bygningskroppe, og en bebyggelse som primært består af "stænger" uden vinkler eller knæk.

Ny bebyggelse skal bygge videre på disse principper.

Der skal være mulighed for at åen kan passere gennem den vestligste del af zone B.

Som i Zone A er der også i Zone B og D tydelige referencer til industriarkitekturen. Princippet om at ny bebyggelse skal indarbejde arkitektoniske elementer fra industriarkitekturen gælder derfor også her. Se nærmere beskrivelse under Zone A.

Opholdsarealer skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til kanalen, og bør desuden placeres centralt i bebyggelsen i tilknytning til de gennemgående stiforbindelser og under hensyn til solforholdene.

Zone C

Nybyggeri skal udtrykke sin egen tids arkitektur.

Området skal fremstå grønt.

Der skal være mulighed for at åen kan passere gennem området ved hjørnet af Jyllandsgade og Sønderbro.

Opholdsarealer skal placeres centralt i bebyggelsen i tilknytning til de gennemgående stiforbindelser og under hensyn til solforholdene.

Zone E

Der lægges vægt på at fastholde og forstærke grønne træk på arealerne mellem bebyggelse og veje. Herudover skal forarealer tilplantes med græs, buske og/eller grupper af træer.

Krydset Østre Allé - Sønderbro er at betragte som et knudepunkt, hvor mange bevægelser i byen krydses, og som derfor har stor betydning for byoplevelsen. Her er det derfor særligt vigtigt, at ny bebyggelse har høj arkitektonisk standard.

Det er hensigten at styrke Sønderbro som et oplevelsesrigt og kvalitetspræget transitrum.

Opholdsarealer skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til kanalen, og under hensyn til solforholdene.

Zone F

Zone F er omgivet af de trafikerede veje Jyllandsgade og Sønderbro mod henholdsvis nord og øst og beliggende i den nordøstlige del af rammeområdet. Zonen udgøres af to karreer og en tilbagetrukket offentlig bygning herimellem.

Den sydligste beliggende, velholdte karrebygning Kærvanghus fremstår smuk og enkel med afdæmpede detaljer, dannebrogsvinduer og gårdhave.

Karréen ved Solvangsvej blev først færdigbygget i 1987-94 med flere tidstypiske bygninger og fremstår noget mere uhomogen arkitektonisk.

Mellem karreerne ligger den stilfulde tidligere trikotage fabrik fra 1927.

Bygningens udseende er dog siden ændret med nye vinduer uden den oprindelige opsporsning, og med en ufølsom udvendig solafskærmning. Pladsen mellem bygningen og Sønderbro bruges idag til parkering.

I forhold til bevaring er alle områdets ejendomme, som det fremgår af [retningslinje 5.2.3](#), vurderet til at være af middel bevaringsværdi. Derfor skal oprindelige overflader, materialevalg og udformning, ved om- og tilbygninger samt almindelig vedligeholdelse, fastholdes/genskabes.

Opholdsarealer skal placeres centralt i bebyggelsen i tilknytning til de gennemgående stiforbindelser og under hensyn til solforholdene.

Trafik - Veje og stier

Stier

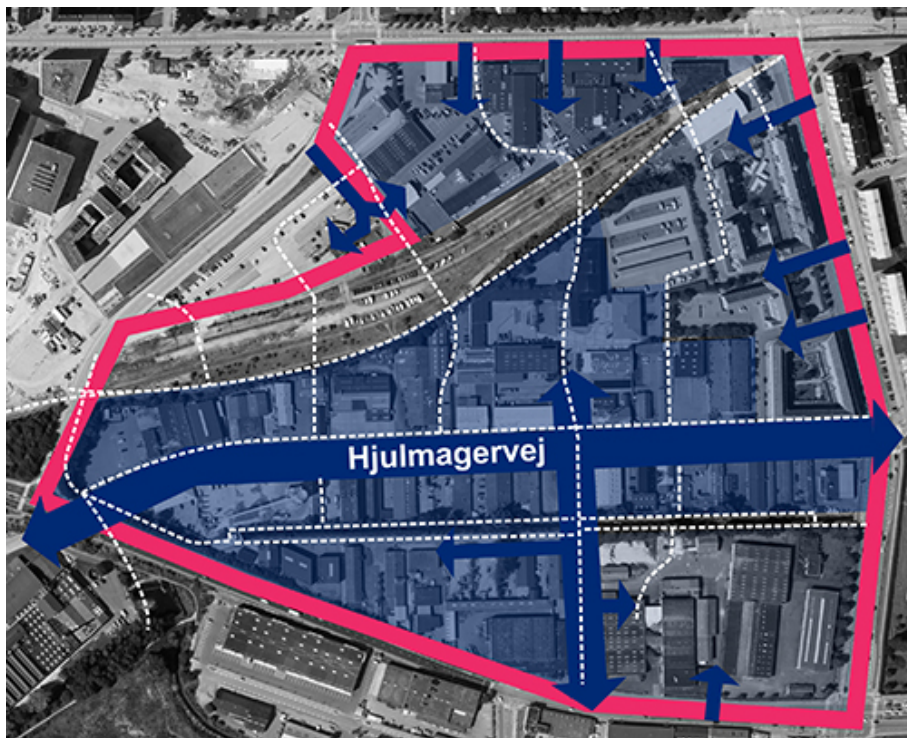
Der lægges særligt vægt på at skabe nye stiforbindelser gennem området, der forbinder midtbyen med de omkringliggende områder.

Vejbetjening

Hvis der i forbindelse med byomdannelse af området sker en væsentlig stigning i trafikken til/fra området, skal en hensigtsmæssig afvikling af trafikken sikres – om nødvendigt ved en udbygning af infrastrukturen.

Parkering

I forbindelse med byomdannelsen, skal parkeringssituationen for det samlede område håndteres. Dette kan evt. omfatte et centralt parkeringshus. I givet fald skal en hensigtsmæssig placering og vejbetjening af dette sikres.

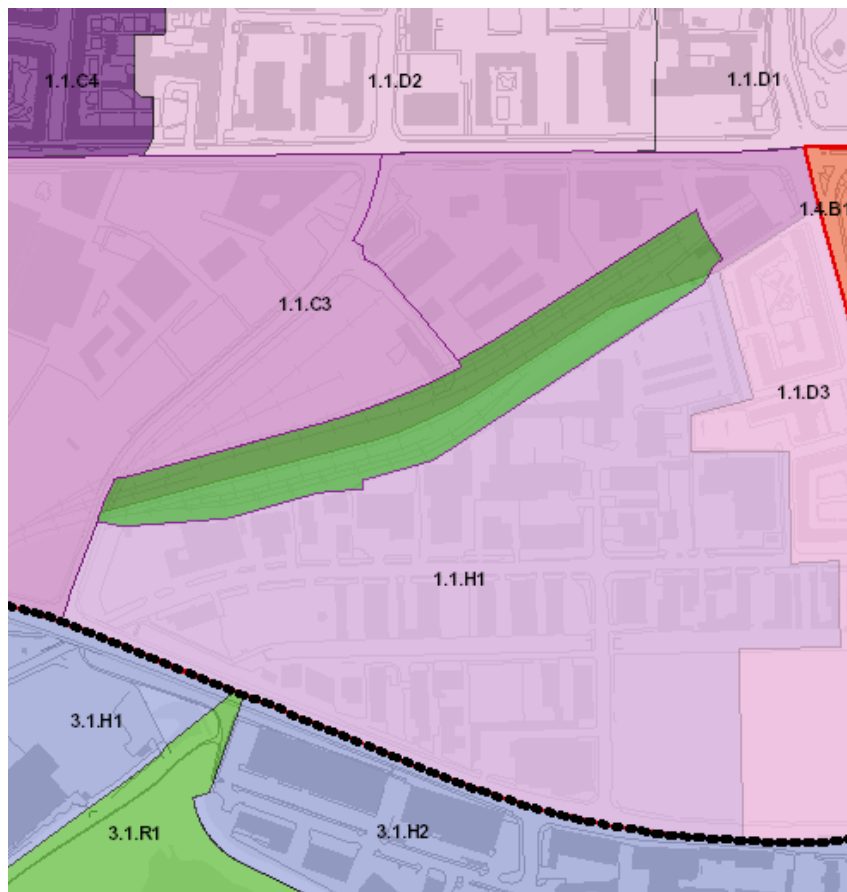


Nuværende og fremtidige vejadgange til området (blå pile) samt princip for fremtidige stier (hvide stiplede linier). De blå flader angiver de områder, som vejadgangene forsyner.

25-04-2016



1.1.R2 Åparken



Mål

Målet er at udlægge området til rekreative formål, og dermed definere et nyt åndehul i byen med forbindelse til Jernbaneparken, Karolinelund og Østerådalen.

Åparken indgår som en del af Østeråkilen, som er en grøn kile, der strækker sig fra Østerådalen over godsbanearealet, Karolinelund og Teglgårds Plads, og helt ud til Limfjorden ved Musikkens hus.

Åparken skal åbne kvarteret og skabe attraktive, grønne forbindelser for fodgængere og cyklister. De rekreative værdier i parken vil være en drivkraft for omdannelsen af kvarteret.

Åen skal anlægges med et slynget forløb, som understøtter en levende å, og vandets bevægelse og fortælling skal være central i parken. Det skal være muligt at opholde sig ved åen, så dens rekreative værdi kommer i spil.

Herudover er det intentionen, at skabe et grønt, rekreativt byrum i høj kvalitet med fokus på de kulturhistoriske spor, tilgængelighed og naturindhold.

Åparken skal fungere som en park med gode opholdsarealer for de omgivende byomdannelsesområder. Parken skal have et højt naturindhold, og skal indrettes med en frodig og varieret beplantning og græsarealer til ophold i tilknytning til de omkringliggende boliger.

I kontrast til den omgivende præcise og planlagte bebyggelse, er parkens karakter mere groet, naturpræget og robust, men de to forskellige elementer spiller sammen og komplementerer hinanden.

Anvendelse

Fritidsformål
Rekreative formål
Tekniske anlæg

Anvendelsen er specificeret i [Bilag A](#).

Byggemuligheder

Kun mindre bygninger og anlæg, som er nødvendige for områdets anvendelse.

Etagér: Max. 1

Højde: Max. 5 m

Herudover vil der kunne etableres gangforbindelser over åen, samt åbrinker, regnbæde mv.

Miljø

Grænseværdier for støj fra trafik samt for støj og vibrationer fra jernbanen, se [retningslinje 13.3](#).

Grænseværdier for støj fra virksomheder, se [retningslinje 4.1.3](#)



Visualisering af Åparken som den kan se ud, når den er anlagt.

Miljø

Området er belastet af trafikstøj fra Jyllandsgade, Østre Alle og Dag Hammarskjøldsgade. Området kan endvidere være belastet af støj fra virksomheder på Hjulmagervej og i Jyllandsgade.

Arkitektur - Byrum og landskab

Åparken er byens nye åndehul, som er opstået under omdannelsen af Godsbaneearealet. Her blev der frigivet arealer fra den tidligere godsbanedrift, og området blev til et nyt byomdannelsesområde med blandet anvendelse.

Åparken ligger lige på kanten af midtbyen, og rummer store, rekreative potentialer med sin centrale placering. Parken hænger sammen med Jernbaneparken, Karolinelund og det grønne område ved Gabriel, og binder dermed hele strækningen fra fjorden til Østerådal sammen. Åparken er dermed med til at sammenbinde bymidten med den sydlige landskabskile.



Der skal sikres en sammenhæng mellem Åparken og Karolinelund, så åens forløb og beplantningen spiller sammen på de to modstående hjørner.

Stiforbindelserne mellem parken og de omkringliggende gader kan med fordel have et grønt udtryk, så parken trækkes med ud til gaden. På den måde kan de grønne stiforbindelser skabe opmærksomhed om den nye park, og give de forbipassende mulighed for at færdes til og fra parken i et grønt rum. Se illustrationen til højre.

Parken strækker sig i en længde på ca. 550 m fra sydvest til nordøst, med en varierende bredde på ca. 20-60 m, bredest mod sydvest og smallest mod nordøst. Parken skal overordnet set struktureres af åens forløb, af de rumskabende, langsgående trærækker og af de oprindelige, store lysmaster, som bevares.

Parken skal have store græsarealer til ophold, primært placeret ud for de områder, hvor det i fremtiden kan forventes, at der kan komme



Princip for stiforbindelser til parken fra de omkringliggende gader.

Arkitektur - Byrum og landskab

Områdets grønne sammenhæng til Østerådal, Jernbaneparken og Karolinelund skal sikres.

Markant beplantning langs parkens sydside skal bevares. Dog må der skabes huller i beplantningen, der hvor stiforbindelserne placeres.

Eventuelle tekniske anlæg skal underordne og tilpasse sig stedet, ligesom et højt arkitektonisk niveau skal sikres.

Trafik - Veje og stier

Stiforbindelser skal sikres, se [illustrationsplan](#).

Teknisk forsyning

(Betinget fjernvarmepligt.)

Zoneforhold

Byzone.

boliger. Desuden kan parken rumme regnbassiner, som en del af LAR-løsningen for Godsbanearialet.

Åparken flankeres af eksisterende eller planlagt byggeri på både nord- og sydsiden.

Trafik - Veje og stier

Der findes flere vigtige stiforbindelser gennem Åparken for fodgængere og cyklister. Særligt de langsgående stier fra sydvest til nordøst, som forbinder Østerådalen med Karolinelund og midtbyen, er vigtige. Også de tværgående forbindelser til de omliggende kvarterer, herunder Håndværkerkvarteret og Midtbyen, er af stor betydning, og binder parken sammen med resten af byen.

25-04-2016